

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)  
GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
119,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)  
Baugrenze

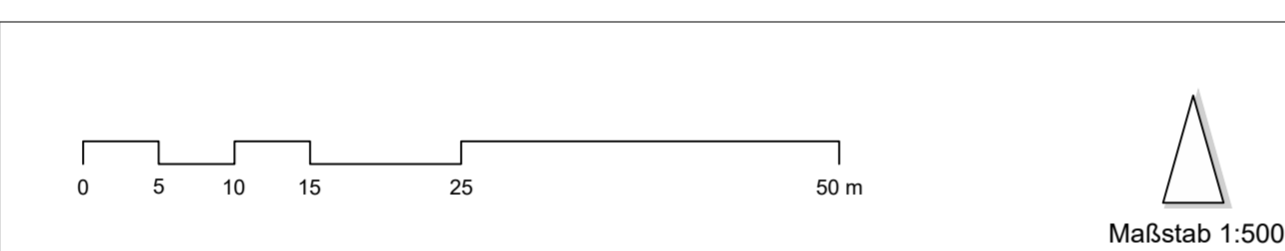
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
A1 Bezeichnung der Maßnahme

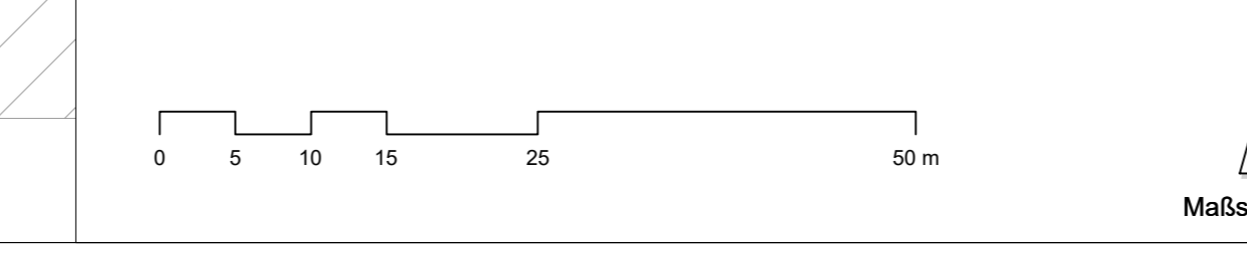
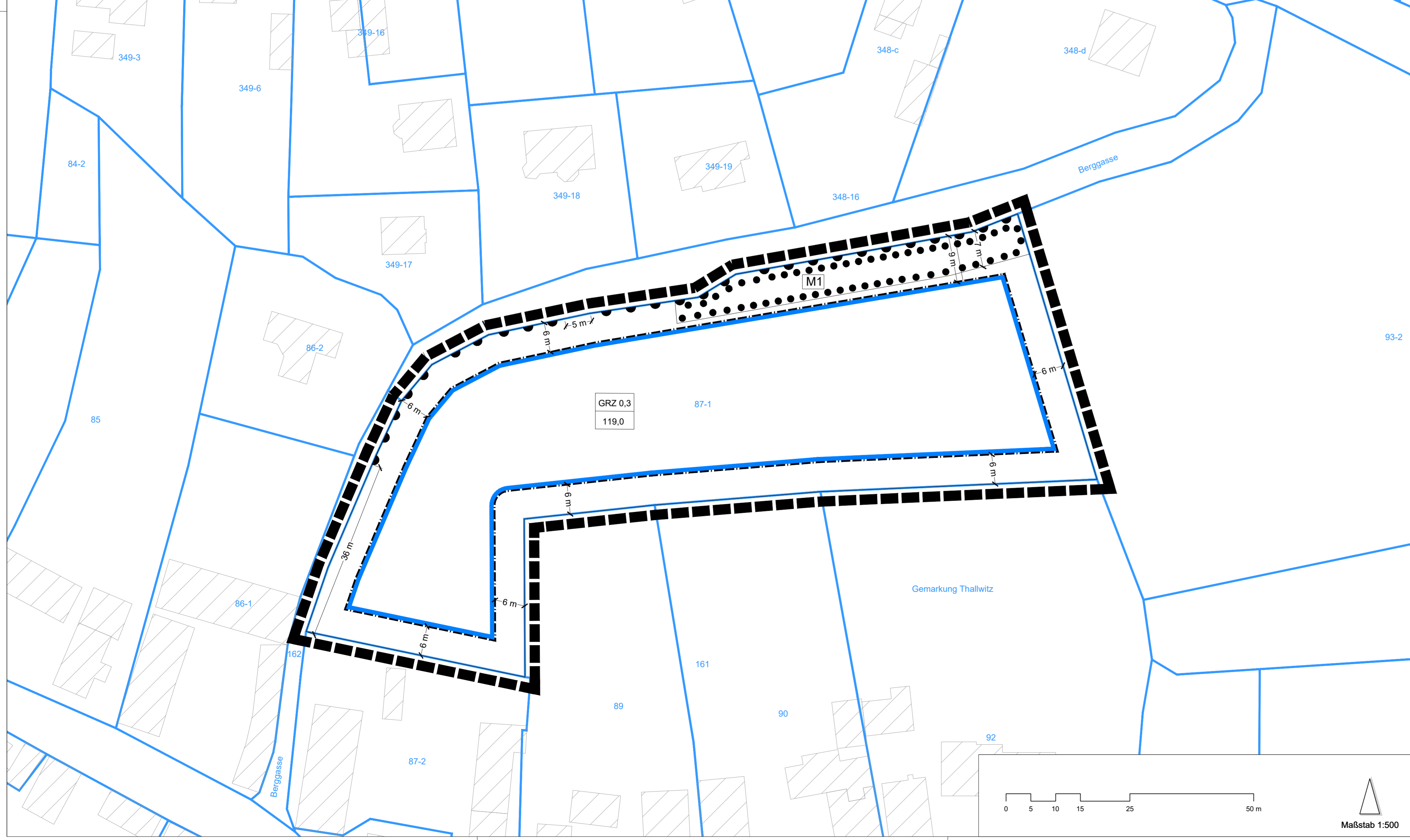
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
A2 Bezeichnung der Maßnahme  
M1 Bezeichnung der Maßnahme

- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Bemaßung in m

- II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - bauliche Anlage (Bestand)
  - Straßenkante



Beiplan 1: Geltungsbereich für die Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 (Maßstab 1 : 500)



**Ergänzungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Berggasse“, OT Thallwitz, Gemeinde Thallwitz**

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 87-1 und der sonstige Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 297/1 und 297/2 der Gemarkung Thallwitz, Gemeinde Thallwitz, OT Thallwitz.

**§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,3 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlage (§§ 16 und 18 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit +119,0 m ü. Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe gemäß DHHN 2016.
- Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

A1 - Kompensationsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese  
Innerhalb der Maßnahmenfläche A1 ist auf einer Fläche von 1,16 ha auf 0,49 ha eine Streuobstwiese aus 49 gebietsheimischen, regionaltypischen Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten soll sich am Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LULG 2012) orientieren.  
Die Bäume sind vorzugsweise mit einer Qualität als Hochstamm, wurzelackt, 2xv, SLU 8-10 cm oder 10-12 cm (höherer Anwuchserfolg bei geringen Stammumfängen) sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 10-12 m möglichst variabel zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Die Verankerung der Bäume soll mittels entgegen der Windrichtung eingeschlagenem Pfahl erfolgen.

**§4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

A2 - Kompensationsmaßnahme: Anlage einer Baumreihe  
Mit der Maßnahme A2 ist eine Baumreihe aus 7 heimischen und regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm durchzuführen. Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten orientiert sich an am Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LULG 2012).  
Die Bäume sind vorzugsweise mit einer Qualität als Hochstamm, wurzelackt, 2xv, SLU 8-10 cm oder 10-12 cm (höherer Anwuchserfolg bei geringen Stammumfängen) sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 10-12 m möglichst variabel zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Die Verankerung der Bäume soll mittels entgegen der Windrichtung eingeschlagenem Pfahl erfolgen.

M1 - Maßnahme zum Erhalt von einer Baumreihe  
An der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 87/1 ist eine Baumreihe zum Erhalt festgesetzt.

**§5 Gestaltungsmaßnahmen**

G1 - Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt  
Alle Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) sind zu begrünen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze) und wasserundurchlässig zu gestalten. Die Gestaltung mit Stein-, Kies- und Schotterbeeten, insbesondere die Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen, die ein Aufkommen von Wildkräutern (Bekleantum) verhindern, sind unzulässig. Für zu verwendende Pflanzen wird auf die Begründung sowie auf § 8 Abs. 1 SächsBO verwiesen.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

(1) **Archäologie/Denkmalerschutz**  
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) **Versickerung von Niederschlagswasser**  
Grundsätzlich wird eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück angestrebt. Mit dem vorliegenden Bodengutachten wird eine Rigolen-Versickerung vorgeschlagen. Der oberflächennahe Baugrund ist nur in Teilen versickerungsfähig. Für die Versickerung der anfallenden Niederschläge sind in oberflächennahen Baugrund neben dem Mutterboden nur die schwach schluffigen bis schluffigen Geschiebesande geeignet. Für die Versickerung ist die vorhandene nicht schluffige bis schluffige Sand- und Kiessandbodenschicht im Tiefenbereich bis 2,9 m unter der derzeitigen Geländeoberkante zu nutzen. Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse wird empfohlen, eine Versickerung entsprechend der geltenden Vorschriften innerhalb von Rohr-Rigolen mit einer Einbindetiefe von ca. 2,5 bis 3,0 m unter Gelände (mindestens in die Sand- und Kiessandböden reichend) vorzunehmen.  
Das Gelände liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Canitz/Thallwitz. Die Schutzzone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, die geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu schädigen, gewährleisten. Es sind sowohl im Bestand als auch bei der Neubebauung die Regelungen des Sächsischen Wassergesetzes, des DVGW-Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Trinkwasser“ und des Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ unbedingt zu beachten, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Es gibt einen relativ großen Abstand des Bemessungsgrundwasserstandes von der Geländeoberkante von 5,4 bis 12,4 m. Durch die vorhandene ungesättigte Sickerstrecke und der teilweise geringen Wasserdurchlässigkeit der tieferen Schichten (Geschiebelehm) ist ein gewisser Schutz des Grundwassers gegen das konzentrierte Eindringen von Schadstoffen gegeben. Die Einbindetiefe der Versickerungsanlagen sollte unter den vorgenannten Gesichtspunkten nicht unter eine geodätische Höhe von 104,5 m ü.NHN (südwestlicher Teil) bis 105,0 m ü.NHN (nordöstlicher Teil) reichen.  
Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA - Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden (Empfehlung 3,0 m) und Grundstücksgrenzen (Empfehlung ≥ 1,0 m) einzuhalten.  
Die Fassung des anfallenden Wassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser entlastet die Versickerungsanlagen. Die Wassereinnahme und Nutzung als Brauchwasser kann nicht zu einer Verkleinerung oder einem gänzlichen Wegfall der Versickerungsanlagen angesetzt werden, weil die zuverlässige und dauerhafte Entnahme des Wassers in ausreichender Menge nicht gesichert werden kann.

(3) **Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)**  
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des LA1 - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand: 28.08.2023) zu berücksichtigen.  
Zur Vermeidung von Belastungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.  
Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

(4) **Hinweise zu Pflanzmaßnahmen A1 und A2**  
Die Pflanzgrube soll einen Durchmesser von mindestens 75 cm und eine Tiefe von 40-50 cm aufweisen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über den Boden liegen. Bei der Pflanzung kann gut verrotete Komposterde beigemischt werden. Jeder angepflanzte Einzelbaum ist durch einen Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb) über einen Drahtmantel o.ä. vor Verbiß zu schützen. Bei Ausfall der gepflanzten Bäume besteht die Verpflichtung zur Nachpflanzung.  
Die Bewirtschaftung der Fläche hat extensiv zu erfolgen.  
Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils genügt ein Grenzabstand von 1 Meter für alle Anpflanzungen. Zu einem landschaftlich genutzten Grundstück beträgt der Abstand mindestens 0,75 m oder, wenn die Gehölze über 2 m hoch sind, von mindestens 3 m, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

(5) **Vermeidungsmaßnahmen**  
V1 - Baumschutz um das Baufeld:  
Während der Bauphase sind Bäume - sofern sie nicht weit genug abseits des Baugeschehens liegen, um unbeabsichtigte Verletzungen auszuschließen - im Randbereich des Baufeldes durch Markierung des Baufelds vor mechanischen Schäden zu bewahren.  
Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche des Baufeldes) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen. Ein Eingriff in den Wurzelbereich von Bestandsgehölzen ist zu unterlassen.  
Die Baustelleneinrichtungen und Materiallagerplätze sind außerhalb von sensiblen Bereichen (Taubereiche von Bäumen) zu legen. Erdreich ist ebenfalls außerhalb jener Bereiche zu lagern.  
V2 - Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen:  
Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten.  
V3 - Gehölzbeseligungen:  
Gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseligungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, so ist vorab eine artenschutzfachliche Freigabe erforderlich, die eine Betroffenheit von Brutvögeln vor der Fällung ausschließt.

(6) **Hinweis zur Höhe baulicher Anlagen**  
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Plangebiet liegt auf geodätischen Höhen zwischen ca. +108,0 und +112,4 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).

**Verfahrensvermerke**

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, ..... Siegel ..... Landkreis Leipzig Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Thallwitz hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

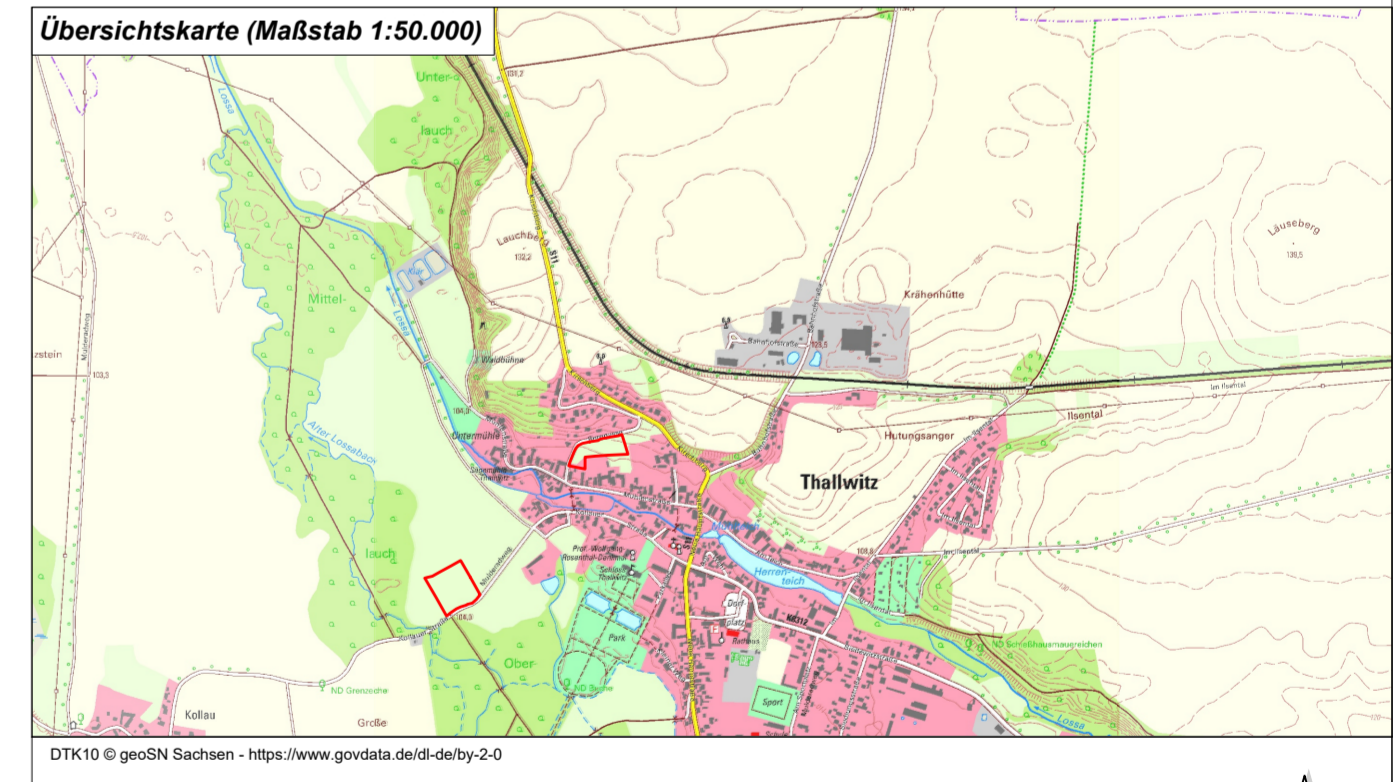
Thallwitz, ..... Siegel ..... Thomas Pöge, Bürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom xxx.xxxx übereinstimmt.

Ausgefertigt, Thallwitz, ..... Siegel ..... Thomas Pöge, Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Thallwitz, ..... Siegel ..... Thomas Pöge, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Ergänzungsatzung Berggasse"

**gesetzliche Grundlagen**  
BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.  
BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.  
SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Thallwitz  
Dorfplatz 5, 04808 Thallwitz  
Tel.: 03425 999910 E-Mail: sekretariat@gemeinde-thallwitz.de

**Entwurfsverfasser**  
büro knoblich  
Zur Mühlw. 25, 04838 Zschepplin  
Tel.: 0 34 23 / 7 58 60 0 E-Mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Leipzig **Gemeinde:** Gemeinde Thallwitz  
**Gemarkung:** Thallwitz **Flurstück:** 87-1

**Datum Name Unterschrift**  
Gez.: 30.01.26 Stl  
Bearb.: 02.02.26 Stl  
Gepr.: 06.05.26 Kno

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Berggasse“ OT Thallwitz**  
Entwurf

**Projektnr.:** 25-087 **Plan-Name:** 260430\_Entwurf\_ES.pdf **Maßstab:** Blatt 1  
**Phase:** Entwurf **Plan-Maß:** 969,88 mm x 737,04 mm **1:500** **1 Bl.**