

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinthiemig"

Teil A - Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 BauGB
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Gebäude
- Rechtskräftiger Bebauungsplan

SATZUNGSFLÄCHE
GESAMT: 126.863,48 m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 27.03.2024 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinthiemig" beschlossen.

2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 10.07.2026 den Entwurf und die Auslage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinthiemig" in der Fassung vom 10.07.2026 beschlossen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Begründung mit Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.07.2026, wurde in der Zeit vom 10.07.2026 bis einschließlich 10.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die vollständigen Unterlagen über das zentrale Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) im selben Auslegungszeitraum zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2026 vom 10.07.2026 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung entsprechend stattgefunden hat und die veröffentlichten Dateien entsprechend des Laufzeitprotokolls zugänglich waren und nicht mehr geändert wurden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.07.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 10.07.2026 bis 10.08.2026 gegeben.

5. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in seiner Sitzung am 10.07.2026 geprüft und gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Satzungsbeschluss
Die Stadt Großenhain hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.07.2026 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinthiemig" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 10.07.2026 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 10.07.2026 wurde gebilligt.

7. Ausfertigung der Satzung
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2026 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2026 bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinthiemig" ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadtverwaltung Großenhain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Großenhain, den 10.07.2026 (Siegel) (Unterschrift) Oberbürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Satzung entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 10.07.2026 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Großenhain, den 10.07.2026 Landkreis Meißen, Kreisvermessungsamt

Die Stadt Großenhain erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, die folgende Satzung über die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2.000 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- b) 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
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinthiemig“ der Stadt Großenhain umfasst die in der Planzeichnung dargestellte Satzungsfläche. Die Satzungsfläche beinhaltet 167 Flurstücke der Gemarkung Kleinthiemig sowie 13 Flurstücke der Gemarkung Wildenhain.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i. d. F. v. 10.07.2026. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine Begründung mit Anlagen i. d. F. v. 10.07.2026 beigelegt.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Klarstellungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehende bauliche Anlagen sind bauplanungsrechtlich geschützt.

§ 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Bauvorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper (Wohngebäude) sind mit Satteldach auszustatten. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Die Hauptgebäude sind zur Straße in einem Abstand entsprechend den Fluchten der Bestandsbebauung zu errichten. Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO sind zu beachten.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die bereits bebauten Flächen oder anderweitig befestigten und versiegelten Bereiche innerhalb des Satzungsgebietes bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Durch die Einbeziehung einzelner Bauflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

- Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind auf den künftigen Grundstücken je angefangene 40 m² neu versiegelte Grundfläche:
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder
 - ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) in regionaltypischen Sorten oder
 - 4 lfd.m einer geschlossenen zweireihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen oder zu erhalten.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume orientieren sich an den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auf eigenem Grundstück zu realisieren.

§ 6 HINWEISE

ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
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. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfindungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

DENKMALSCHUTZ
Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

BODENSCHUTZ
Gesetzliche Grundlagen:
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs. 5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i. V. m. § 2 Abs. 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen, deshalb sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, ist das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

ANSCHÜTTUNGEN
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

ALTLASTEN
Werden während Bautätigkeiten nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

IMMISSIONSSCHUTZ
- Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.
- Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

OBERFLÄCHENWASSER
Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 nachzuweisen.

RECHTSHINWEIS
Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Großen Kreisstadt Großenhain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinthiemig“ der Stadt Großenhain tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

PFLANZLISTEN

- Artenliste 1:**
Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen)
Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt)
- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Malus</i> in Sorten | - | Apfel |
| <i>Pyrus</i> in Sorten | - | Birne |
| <i>Prunus avium</i> in Sorten | - | Vogel-Kirsche |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Rotdorn |
| <i>Quercus petraea</i> | - | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Gemeine Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |

- Artenliste 2:**
Obstgehölze, Hochstämme (mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 m) lokal üblicher Obstsorten oder:
- | | | |
|-----------|---|--------------------------|
| Apfel | - | Gelbe Sächsische Renette |
| | - | Jakob Fischer |
| | - | Kaiser Wilhelm |
| | - | Weißer Klarapfel |
| Birne | - | Gellerts Butterbirne |
| | - | Gute Graue |
| | - | Großer Katzenkopf |
| Kirsche | - | Schneiders Späte Knorpel |
| | - | Hedelflinger |
| | - | Knauffs Schwarze |
| Zwetschge | - | Bühler Frühzwetschge |
| | - | Ontariopflaume |
| | - | Viktoriapflaume |

- Artenliste 3:**
Sträucher und Kleingehölze für Hecken: (min. 2 x v., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen)
Solitärsträucher: (min. 2 x v., Höhe 100 - 150 cm, mit Ballen oder Container)
- | | | |
|------------------------------|---|------------------------|
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | - | Kupfer-Felsenbirne |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Weißdorn |
| <i>Ribes nigrum</i> | - | Schwarze Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |

Kommune	Große Kreisstadt Großenhain Hauptmarkt 1, 01558 Großenhain		
Bauabstimmung	RICHTER+KAUP INGENIEURE (PLANER) LANDSCHAFTSARCHITECTEN Berliner Straße 21, 02826 Görlitz, Tel. (03581) 421 92-0		Büro für Bauabstimmung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung
Planungsstadium	Satzung		
Verfasser	Dipl.-Ing (FH) S. Leichsenring	Maßstab	Maßstab 1: 2.000 (im Original)
Format	863 x 510 mm		Datum Planfassung vom: Görlitz, den 10.07.2026