vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Sommereichen"

Planzeichnung (Teil A)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat am 04.03.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommereichen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am __.__.2025.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand vom 27.06.2025 in der Zeit vom 10.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025. Die Bekanntmachung erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am 09.07.2025 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____.2026 den Entwurf und die Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2025, gebilligt und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommereichen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen, wurde in der Zeit vom ____.2026 bis einschließlich ____.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
   Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am ____.2026 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de erfolgt

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____2026 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____.____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom ___.___.____ gebilligt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom ____.____, AZ: _____ erteilt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gut Sommereichen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommereichen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de ortsüblich bekanntgemacht worden. Daneben kann die Erteilung der Genehmigung auf dem zentralen Internetportal des Landes unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de eingesehen werden.
    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.

    Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, den __.__.____ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

    Kamenz, den __.__.____ (Siegel) (Unterschrift) Vermessungs- und Furneuordnungsamt

textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gut Sommereichen" erlassen:

Teil A: Planzeichnung vom:
Teil B: textliche Festsetzungen vom:

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 1. 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit besonderen Nutzungszweck. Folgende Nutzungen sind im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig.

Vorhaben 1 - "Wohnhaus & Ferienwohnung"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit einer integrierten Ferienwohnung zulässig.

Vorhaben 2 - "Wohnhaus"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus zulässig.

Vorhaben 3 - "Frühstücksraum"
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit dem Nutzungszweck "Frühstücksraum" zulässig.

Vorhaben 4 - "Maschinen- und Gerätehalle"
Innerhalb der Fläche ist Nutzung des Gebäudes als Maschinen- und Gerätehalle zulässig.

Vorhaben 5 - "3 Ferienhäuser"
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von 3 Ferienhäusern zulässig.

Vorhaben 6 - "Putzhalle Pferde"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Putzhalle für Pferde zulässig.

Vorhaben 7 - "Reit- und Mehrzweckhalle"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Reit- und Mehrzweckhalle zulässig.

Vorhaben 8 - "Pferdestall / Maschinen- und Gerätehalle / Auslauf für Pferde"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Pferdestall / Maschinen- und Gerätehalle sowie die Nutzung der Aussenfläche als Auslauf für Pferde zulässig.

Vorhaben 9 - "2 Baumhäuser"
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von 2 freistehenden Baumhäusern zulässig.

Vorhaben 10 - "Ferienhaus"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

Vorhaben 11 - "Maschinen- und Gerätehalle"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Maschinen- und Gerätehalle zulässig.

Vorhaben 12 - "Ferienhaus"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

Vorhaben 13 - "4 Ferienwohnungen"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes für 4 Ferienwohnungen zulässig.

Vorhaben 14 - "Ferienhaus"
Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Vorhabenfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in m entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m in den Vorhabenbereichen 1 bis 9 sowie 11 und 13 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt HP1 mit einer Höhe von 246,60 m NHN.
Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m in den Vorhabenbereichen 10, 12 und 14 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt HP2 mit einer Höhe von 244,50 m NHN.
Die Höhenangabe des festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, welche der Bedarfsdeckung dienen, sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen sowie ausnahmsweise in den Vorhabenbereichen 4 und 5 zulässig.

1.7 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der der Gemeinde Doberschau-Gaußig und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Bebauungsplangebiet sind als Dachformen für Gebäude Satteldach, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Es gilt der Eintrag in der Nutzungsschablone für die jeweilige Vorhabenfläche.

2.2 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen. Geschlossene Einfriedungen (u.a. Mauern) sind unzulässig.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 GELÄNDEGESTALTUNG
Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG "Lagerplatz" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Produkte und Baumaterialien
2. das Abstellen landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge

3.2 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche mit Pflanzgebot ist als Wiese zu entwickeln. Eine intensive Nutzung der Fläche ist zulässig.

3.3 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie die festgesetzten Einzelbäume sind in Ihrer derzeitigen Eigenart als Einzelbaum, Baumgruppe bzw. Baumreihe zu erhalten. Die Entnahme einzelner Bäume ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen zu ersetzen. Als Ersatz sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

3.4 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUM SCHUTZ DER FAUNA INNERHALB DES VORHABENSTANDORTES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1 *(ohne zeitrerische Festetzung)*
Im Bereich des Vorhabenstandortes kann ein Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Sommer- und Winterquartier bzw. als Bruthabitat nutzen. Zum Schutz der vorkommenden Arten sind während der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:
1. Von Baumaßnahmen beanspruchte Gebäude und Gehölze sind im Vorfeld durch einen Artexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögel zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, ist dessen Erhalt zu prüfen. Ist kein Erhalt der Lebensstätte möglich, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Artexperten bzw. mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartierverlust sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.
2. Das Entfernen von Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen sowie innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).
3. Erforderliche Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten im Bereich bestehender Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen des Vorhabenstandortes sind außerhalb der Laichwanderungszeit der Amphibien (Monate Februar, März und April) durchzuführen. Von den Bauzeiträumen kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten nachgewiesen wird, dass die betroffenen Lebensräume keine Relevanz für Amphibien aufzeigen.
4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien sind die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten durch einen Artexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Abfang in Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen im Vorkommensbereich erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baugebiete zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun zu errichten.
   Die abgefangenen Tiere sind in ungestörte Bereiche des Vorhabenstandortes zu verbringen.
5. Alle in den Pkt. 1 bis 4 aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE
Das Landesamt für Archäologie (LfA) ist in unbebauten Bereichen vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, vu.a.) sind sofort dem LfA Telefon 03518926655 zu melden.
Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

4.2 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Abfallamtes des Landratsamtes Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

4.3 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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

Erdaushub
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende, unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.4 OBERFLÄCHENWASSER
Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb des Vorhabengebietes über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu nutzen.

4.5 BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT
Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sonderungs- und Erkundungsbohrungen) so wie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gut achten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

4.6 IMMISSIONSSCHUTZ
Die Wohnhäuser im Vorhaben 1 und 2 werden als Betriebswohnungen eingestuft und dienen dem dauerhaften Wohnen. Als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

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.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Vorhabenfläche mit bestehender Bebauung
- Vorhabenfläche mit geplanter Bebauung

Vorhaben 1 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Wohnhaus & Ferienwohnung"
Vorhaben 2 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Wohnhaus"
Vorhaben 3 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Frühstücksraum"
Vorhaben 4 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Maschinen- und Gerätehalle"
Vorhaben 5 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "3 Ferienhäuser"
Vorhaben 6 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Putzhalle Pferde"
Vorhaben 7 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Reit- und Mehrzweckhalle"
Vorhaben 8 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Pferdestall / Maschinen- und Gerätehalle / Auslauf für Pferde"
Vorhaben 9 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "2 Baumhäuser"
Vorhaben 10 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Ferienhaus"
Vorhaben 11 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Maschinen- und Gerätehalle"
Vorhaben 12 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Ferienhaus"
Vorhaben 13 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "4 Ferienwohnungen"
Vorhaben 14 - Fläche für den besonderen Nutzungszweck "Ferienhaus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 0,8 — Grundflächenzahl
- GH — zulässige Gesamthöhe (Bezugspunkte sind die festgesetzten Höhenpunkte)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- ED, PD, WD, ZD — Dachform

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- private Verkehrsfläche (Zuwegungen, Stellplätze, integrierte Grünflächen)

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche
- L — private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Lagerplatz"
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- HP1 - unterer Höhenbezugspunkt - Höhe 246,6 m -entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016 für die festgesetzten, zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen in den Vorhabenbereichen 1 - 9, 11 und 13
- HP2 - unterer Höhenbezugspunkt - Höhe 244,5 m -entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016 für die festgesetzten, zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen in den Vorhabenbereichen 10, 12 und 14
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- geplante Gebäude (unverbindliche Darstellung)

nachrichtlich übernommen
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Gemarkungsgrenzen
- Gebäudebestand
- Hausnummer
- Fließgewässer (Golenzer Wasser, verrohrt) - Lage gemäß Darstellung im Geoportal des Freistaates Sachsen (Quelle: https://geoportal.sachsen.de)

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirs