

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Sommerreichen"

Planzeichnung (Teil A)



Quelle Datengrundlagen: <https://www.geodaten.sachsen.de>

Verfahrensvermerke			
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat am 04.03.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommerreichen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://döberschau-gaußig.de am ____ 2025.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauBG durch eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit Stand ____ 2025 in der Zeit vom ____ 2025 bis einschließlich ____ 2025. Die Bekanntmachung erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://döberschau-gaußig.de am ____ 2025 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://bauregierung.sachsen.de .			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauBG mit Schreiben vom ____ 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ 2025 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 ____ 2025, gebilligt und zur öffentlichen Auslage bestimmt.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommerreichen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorgelegte umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen, wurde in der Zeit vom ____ 2025 bis einschließlich ____ 2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Beschwerden und Anregungen vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://döberschau-gaußig.de am ____ 2025 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://bauregierung.sachsen.de erfolgt.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ 2025 die festgesetzten vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (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, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
8. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Beschluss der hohen Verwaltungsbehörde vom ____ AZ ____ erteilt.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommerreichen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgelegt.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
10. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommerreichen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Auskunft zu erhalten ist, ist am ____ durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://döberschau-gaußig.de öffentlich bekanntgemacht worden. Daneben kann die Erteilung der Genehmigung auf dem zentralen Internetportal des Landes unter www.bauregierung.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 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.			
Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, _____ (Siegel)	Der Bürgermeister (Unterschrift)		
11. Die Darstellungen der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Satzung entspricht dem katastralen Grundbesitz und gilt nur für Liegenschaftszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.			
Kamernz, den ____ (Siegel)	(Unterschrift) Vermessungs- und Fernmessungsamt		

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 Sommerreichen" 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. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist	
c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1980 (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) Sachliche Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SachsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SachsGVBl. S. 169) geändert worden ist	
e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SachsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 1 der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gut Sommerreichen" erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit besonderen Nutzungszweck. Folgende Nutzungen sind im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig:	
1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauBG und §§ 1-15 BauNVO) Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit einer integrierten Ferienwohnung zulässig.	
Vorhaben 14 - "Ferienhaus" Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.	
Vorhaben 2 - "Wohnhaus" Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus zulässig.	
Vorhaben 3 - "Frühstückraum" Innerhalb der Fläche ist die Einrichtung eines Gebäudes mit dem Nutzungszweck "Frühstückraum" zulässig.	
Vorhaben 4 - "Maschinen- und Gerätehalle" Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Maschinen- und Gerätehalle zulässig.	
Vorhaben 5 - "Pferdestall Pferde" Innerhalb der Fläche ist die Einrichtung von 3 Ferienhäusern zulässig.	
Vorhaben 6 - "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 Einrichtung 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. 1 BauBG, §§ 16-18 BauNVO) Die Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen entsprechend dem Eintrag in der Nutzungs-schablone bestimmt.	
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG 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 grünerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauBG 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 8 sowie 11 und 13 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt HP1 mit einer Höhe von 246,60 m NN. 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 NN. Die Höhenangabe des festgesetzten Höhenpunktes erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Baugrenze zulässig.	
1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG 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 fernmeldestechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.	
1.6 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 BauNVO) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, welche der Bedarfdeckung 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 BauBG und § 12 Abs. 3a BauBG) Innerhalb des Bebauungsgebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Doberschau-Gaußig und dem Vorhabenträger festgelegt sind.	

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Satz 8b) Im Bebauungsplangebiet sind als Dachformen für Gebäude Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Es gilt der Eintrag in der Nutzungs-schablone für die jeweilige Vorhabenfläche.	
2.2 EINRIEDRUNGEN (§ 89 Abs. 1 Satz 8b) 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. Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass sie eine Passage zu ermöglichen. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind unzulässig.	
2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs. 1 Satz 8b) Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen zu versehen.	
2.4 GELÄNDEGESTALTUNG Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberfläche nicht überschritten wird und innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einmündig festgelegt wird.	
3. GRUNDÜBERNERSICHT FÜR FESTSETZUNGEN	
3.1 PRIVATE GRÜNLÄCHE MIT ZWECHEBESTIMMUNG "Lagerplatz" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG) 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 BauBG) 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 BauBG) 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 Erhaltung einzelner Bäume und Baumgruppen ist 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 BauBG) M1 (ohne zeichnerische Festlegung) Im Bereich des Vorhabenstandortes kann ein Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Fledermaus- und Vogeleiten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Sommer- und Winterquartier bzw. als Brutstätte nutzen. Zum Schutz der vorkommenden Arten sind während der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu ergreifen. 1. Von Baumaßnahmen beanspruchte Gebäude und Gehölze sind im Vorfeld durch einen Ansexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen, Wildkatzen, Vögeln, Reptilien, Amphibien und anderen Arten bestehender Fledermausquartiere oder einer Vogelbrutstätte zu prüfen. 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 Zugflurrechten zur Beseitigung der Wohnstätte beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen einzuholen (§ 2 Abs. 1 und § 4 i.V.m. § 87 SächsSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Ansexperten bzw. mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzusprechen sind. Zum Ausgehen von dauerhaften Quartieren sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffortes zu errichten, zu verwenden sind handhabliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauberatung 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 31. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 SächsSchG). Für notwendige Gehölz-fällungen im Vorhabenzeitraum sind 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 Fortfluchtwege und Ruhestätten (z.B. Vogelster, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 SächsSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und zugehörige Entdeckungen, ist umgehend das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugflurrechten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs. 1 und § 4 i.V.m. § 87 SächsSchG). 3. Erforderliche Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten im Bereich bestehender Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen des Vorhabenstandortes sind außerhalb der Laich-wanderungszeit der Amphibien (Montat Februar, März und April) durchzuführen. Von den Bauzeitraum kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch einen Ansexperten nachgewiesen wird, dass die betroffenen Lebensräume keine Relevanz für Amphibien aufweisen. 4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsrisiken von Reptilien sind die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten durch einen Ansexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Anfang in Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen im Vorhabenbereich festzusetzen. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitäts-zeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Popu-lationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedererweiden der Reptilien in die Baugebiete zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun zu errichten. 5. Alle in den Pkt. 1 bis 4 aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der ökologischen Bauberatung 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.	

4.2 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden während der Bauphase nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder vermutet, ist die unter Abfall- und Bodenschutzbehörde des Altlasten des Landrates des Landkreises 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. 50) geändert worden ist, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Hinweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsfeststoffe 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 grundsätzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 602), 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 2001 (BGBl. I S. 2598, 2716) - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SachsGVBl. S. 187) - Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 und § 202 - Sächsisches Bauordnung (SächsBO), § 62 i.V.m. § 2 Abs. 1 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 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. 50) geändert worden ist	
4.4 OBERFLÄCHENWASSER Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb des Vorhabensgebietes über die belagte Bodenschicht zu versickern bzw. zu nutzen.	
4.5 FORSTANZEIGE- UND BOHRERGENMITTELUNGSFLUCHT Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungen- und Erkundungsbohrungen) die dazu-gehörigen Nachweisedaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn den LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpenversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LULG Bewusstseins (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDG).	

4.6 IMMISSIONSSCHUTZ Die Wohnhäuser im Vorhaben 1 und 2 werden als Betriebswohnungen eingestuft und dienen dem dauerhaften Wohnen. Als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) durch Luftverunreinigungen, Klimaeinflüsse und verkehrsbedingte Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Anordnungen zu schützenden 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]
50	10
53	15
57	20
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenbegutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittlernde Anlage unter Beachtung der Vorbestimmung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.	
Zeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauBG)	
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 "Frühstückraum"	
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 BauBG)	
0,8	Grundflächenzahl
GH	zulässige Gesamthöhe (abgewiesene sind die festgesetzten Höhenpunkte)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
Dachform	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)	
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 BauBG)	
private Grünfläche	
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Lagerplatz"	
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)	
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)	
Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauBG)	
sonstige Pläne	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)	
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	
Flurstücksnummern, Flurstücksummern	
Gemarkungsgrenzen	
Gebäudebestand	
Hausnummer	
Fließgewässer (Gölnzer Wasser, verrohrt) - Lage gemäß Darstellung im Geoportal des Freistaates Sachsen (Quelle: https://geoportal.sachsen.de)	

PFLANZLISTEN	
Pflanzliste 1	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Caprea betula</i>	Heibirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rothbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche
<i>Pinus sylvestris</i>	Vogel-Kiefer
<i>Pinus peuce</i>	Traubeneiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Schleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Wilderling
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
ERLAUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE	
Vorhabennummer	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	GH = Gesamthöhe
Dachform	Dachneigung
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Sommerreichen"	
Gemeinde Doberschau-Gaußig	
Hauptstraße 13, 02692 Gnashwitz	
RICHTER + KAUP	
Berliner-Straße 21 • 02626 Görlitz • Tel. (03581) 421920 • Fax 4219211	
Ferienwohnung / Ferienhäuser Gut Sommerreichen	
Familie Busch	