

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BS 15 "RANCH AM SEE"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



"SATZUNGSEXEMPLAR"

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Planungsverband Berzdorfer See hat am 03.09.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BS 15 "Ranch am See" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Bekanntmachung in den Amtsblättern der Stadt Görlitz am 16.10.2018, der Gemeinde Schönau Berzdorf am 01.11.2018 sowie der Gemeinde Markersdorf am 01.11.2018 erfolgt.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfs vom 11.03.2019 bis zum 29.03.2019 sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung dazu erfolgte in den Amtsblättern der Stadt Görlitz am 18.02.2019, der Gemeinde Schönau Berzdorf am 27.02.2019 sowie der Gemeinde Markersdorf am 01.03.2019.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Der Planungsverband Berzdorfer See hat am 11.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes genehmigt und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom 13.09.2019, zur Auslegung bestimmt.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 08.01.2020 bis zum 14.02.2020 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Görlitz, der Gemeindeverwaltung Schönau Berzdorf sowie der Gemeindeverwaltung Markersdorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die Unterlagen über das zentrale Internetportal ([www.buergerinfo.sachsen.de](http://www.buergerinfo.sachsen.de)) in der Zeit vom 08.01.2020 bis zum 14.02.2020 zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich Bedenken und Anregungen vorgetragen werden können, in den Amtsblättern der Stadt Görlitz am 17.12.2019, der Gemeinde Schönau Berzdorf am 29.11.2019 sowie der Gemeinde Markersdorf am 02.12.2019 örtlich bekannt gemacht worden.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Der Planungsverband Berzdorfer See hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.09.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 11.06.2020 wurde am 14.09.2020 vom Planungsverband Berzdorfer See als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 11.06.2020 wurde mit Beschluss des Planungsverbandes vom 14.09.2020 genehmigt.  
Görlitz, den 2. 10. 2020  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastralmäßigen Bestand vom 17. Sep. 2020 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
Löbau, den 17. Sep. 2020  
Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung  
Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 11.06.2020 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23. 9. 2024, AZ: 2309-01-12-20-1859, mit 6 ehs-Nebeneinstimmungen und Hinweisen erteilt.  
Görlitz, den 20. 9. 2024  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BS 15 "Ranch am See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 11.06.2020 wird hiermit ausgefertigt.  
Görlitz, den 20. 9. 2024  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan 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, sind in den Amtsblättern der Stadt Görlitz am 23. 9. 2024, der Gemeinde Schönau Berzdorf am 30. 9. 2024 sowie der Gemeinde Markersdorf am 01. 10. 2024 und in der Zeit vom 21. 9. 2024 bis zum 21. 10. 2024 durch Auslegung örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erheben von Erhebungsansprüchen (§ 49 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1. 10. 2024 in Kraft getreten.  
Görlitz, den 02. 11. 2024  
Der Verbandsvorsitzende (Unterschrift)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschließung durch den Planungsverband Berzdorfer See vom 11.06.2020 folgende Satzung zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung BS 15 "Ranch am See" beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) fassen:
- Teil A - Planzeichnung vom: \_\_\_\_\_  
Teil B - Textliche Festsetzungen vom: \_\_\_\_\_
- #### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I 1981 I S. 98), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
  - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
  - Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- #### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-10 BauNVO)
- Innere des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung als Flächen mit besonderem Nutzungszweck "Wohnen", "Stallgebäude / Unterstand", "Heulager / Misteplatte" sowie "Pferderanch".
- Vorhaben 1 (Aus- / Umbau des Wohnhauses)**  
Innere des Baufeldes ist der Aus- bzw. Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Carport, welcher auch als Terrasse genutzt wird, zulässig. Weiterhin zulässig ist der Ausbau einzelner Räume im Erdgeschoss des Gebäudes zu einem Mehrzweckraum für die Ausübung der beruflichen Tätigkeit (Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden) der Vorhabenträgerin sowie die Vermietung als Veranstaltungsraum.
  - Vorhaben 2 (Pferderanch)**  
Innere des Baufeldes ist die Errichtung von zweckdienlichen baulichen Anlagen (Stallgebäude, Unterstände für Pferde, Heulager sowie einer Misteplatte) für die Nutzung der Flächen als Pferderanch zulässig.
  - Innere der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung als "Fläche für Pferderanch"** ist die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest), von Geräteschuppen mit Fundamenten für Reitanrichtungsbehälter zulässig.  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, Hüftkanten und Arten von Veranstaltungen und Betriebszeiten sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ##### 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die konkrete Art der baulichen Nutzung, die Grundstückszahl (GRZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsart bestimmt.
- ##### 1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Im Plangebiet können freistehende Gebäude errichtet, ausgebaut bzw. umgenutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist gegenüber der Fläche innerhalb der Baugrenzen, Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggen und Vordächer ist bis zu 2,00 m zulässig.
- ##### 1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen können als Pferderanch genutzt werden. Die Anzahl der Nebenbebauungen ist gegenüber der Grundstücksfläche ist auf drei begrenzt.
- ##### 1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15, 18 BauNVO)
- Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Für technische Auflagen (Abfallbehälter o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich.
- ##### 1.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 2 und 14 BauNVO)
- Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den so gekennzeichneten Flächen zulässig. Notwendige Nebenanlagen, welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf den Flächen zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Nebenanlagen, welche einen funktionalen Zusammenhang zur Pferderanch haben, auf den Flächen zulässig.
- #### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
- Folgende Dachformen und -neigungen sind entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone zulässig.
- Vorhaben 1:  
Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach mit zulässiger Dachneigung von 22° bis 45°  
Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig.  
Die Farbe der Dachhaut ist rot, rotbraun, maron, anthrazit und grau zu wählen. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder sonstigen glänzenden Materialien sowie von glatten oder gewellten Platten ist unzulässig.
- Vorhaben 2:  
Flach-, Sattel- und Pultdach mit zulässiger Dachneigung 0° bis 23°
- ##### 2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
- Die Fassaden für das Gebäude der Hauptnutzung sind als verputzte Flächen auszuführen.
- ##### 2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
- Unbebaute Grundstücksflächen soweit sie nicht als Hof-, Stell- und Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- ##### 2.4 EINFRIEDLUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
- Einfriedlungen entlang von jeglichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedlungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An Kreuzungen und Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfreiheitsebene (Sichtdreieck) Einfriedlungen bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig.
- ##### 2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTLUNGEN UND ABGRABUNGEN)
- Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so auszuführen, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberfläche wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländeoberfläche einmündlich festgelegt wird.
- ##### 2.6 WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO, § 9 Abs. 8 FStG)
- Auch nach Inkrafttreten des B-Planes ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotzone erforderlich.
- #### 3. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- ##### 3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Innere der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferderanch" die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest) sowie von Geräteschuppen für Reitanrichtungsbehälter zulässig. Pro 100 m² begrenzter neu verlegter Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenart 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzenqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Nicht überbaute oder nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. PKW-Stellplätze müssen wasserdurchlässig (Drainpfaster, Fugengitter, Rasengitterplatten, Schotterrasen o.ä.) gestaltet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- ##### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und mit einer Wiesennutzung einzulassen. Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanzapflanzungen in den Bereichen sind möglich. Notwendige Nebenanlagen welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf der Fläche zulässig.
- ##### 3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - PFERDERANCH (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innere der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferderanch" ist die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest) sowie von Geräteschuppen für Reitanrichtungsbehälter zulässig. Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanzapflanzungen in den Bereichen sind möglich. Auf den Flächen ist ein Dinger- bzw. Pestizidsatz nicht zulässig. Notwendige Nebenanlagen welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf der Fläche zulässig.

### FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand in seinem Bestand und seiner Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die bisherigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze ergiebig zu ersetzen.

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

Innere der so gekennzeichneten Fläche ist als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt einreihig auf ca. 4,0 m Länge mit einer Breite von 3,50 m.

Bei der Pflanzung sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzenqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

### GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG

Die grundordnerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

### HINWEISE

#### 4.1 BAUZEITENBESCHRÄNKUNG

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potentiell vorkommenden Reptilien wie der Zaunmolch (*Lacerta agilis*) bzw. Schlingmolch (*Cornelia austriaca*) - sowie potentiell vorkommende Arten der Avifauna im Plangebiet ist die Entfernung von Gehölzen bzw. die Bäumung von Ruderal- / Grünflächen im Plangebiet ausschließlich im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. zulässig. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig. Die Durchführung der Bodenarbeiten sollte unter Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Beauftragung vor Ort begleitet werden, damit mögliche Funtiere in ein störungsfreies Habitat verbracht werden können.

#### 4.2 VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 Abs. 1 BnatschG

Während sämtlicher Bau- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder deren Fortpflanzung und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Kann dies nicht gewährleistet werden oder ist der Sachverhalt nicht eindeutig zu klären, ist umgehend die UMD zu informieren.

#### 4.3 ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch Archäologische Landesamt im von Baulitätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Boden- / Erdbefunde, Graben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8929631 zu melden.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsSchG hingewiesen.

#### 4.4 BODENSCHUTZ

Folgende Gesetzliche Grundlagen sind zu beachten:

- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) § 1 vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 708) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung bautechnischer Bodenbelastung sind folgende Forderungen des Bodenschutzes während der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

#### ERDAUSHUB

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebenanlagen und Abfallgeländeleiche zu sichern. Das im Zuge des Erdaustrahubes entfallende unbenutzte Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### BODENARTEN

Ein Überschreiten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmaterial mit Abfällen und Schadstoffen sind zu vermeiden.

#### ANSCHÜTTLUNGEN

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

#### 4.5 ALTLASTEN

Wird während der Baulitätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder vermutet, ist das Umweltamt des Landesamtes Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

#### 4.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Ausleitungsöffnungen 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 Auslegung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer sachtechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

#### 4.7 OBERFLÄCHENWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und / oder über die bebauete Bodenzone zu versickern.

#### 4.8 SCHUTZWASSER

Das anfallende Schutzwasser wird einer Biokläranlage zugeführt. Diese ist für 4 WE mit 12 Personen ausgelegt.

### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I 1981 I S. 98), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-10 BauNVO)

Innere des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung als Flächen mit besonderem Nutzungszweck "Wohnen", "Stallgebäude / Unterstand", "Heulager / Misteplatte" sowie "Pferderanch".

- Vorhaben 1 (Aus- / Umbau des Wohnhauses)**  
Innere des Baufeldes ist der Aus- bzw. Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Carport, welcher auch als Terrasse genutzt wird, zulässig. Weiterhin zulässig ist der Ausbau einzelner Räume im Erdgeschoss des Gebäudes zu einem Mehrzweckraum für die Ausübung der beruflichen Tätigkeit (Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden) der Vorhabenträgerin sowie die Vermietung als Veranstaltungsraum.
- Vorhaben 2 (Pferderanch)**  
Innere des Baufeldes ist die Errichtung von zweckdienlichen baulichen Anlagen (Stallgebäude, Unterstände für Pferde, Heulager sowie einer Misteplatte) für die Nutzung der Flächen als Pferderanch zulässig.
- Innere der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung als "Fläche für Pferderanch"** ist die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest), von Geräteschuppen mit Fundamenten für Reitanrichtungsbehälter zulässig.  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, Hüftkanten und Arten von Veranstaltungen und Betriebszeiten sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die konkrete Art der baulichen Nutzung, die Grundstückszahl (GRZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsart bestimmt.

#### 1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet können freistehende Gebäude errichtet, ausgebaut bzw. umgenutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist gegenüber der Fläche innerhalb der Baugrenzen, Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggen und Vordächer ist bis zu 2,00 m zulässig.

#### 1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen können als Pferderanch genutzt werden. Die Anzahl der Nebenbebauungen ist gegenüber der Grundstücksfläche ist auf drei begrenzt.

#### 1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Für technische Auflagen (Abfallbehälter o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich.

#### 1.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 2 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den so gekennzeichneten Flächen zulässig. Notwendige Nebenanlagen, welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf den Flächen zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Nebenanlagen, welche einen funktionalen Zusammenhang zur Pferderanch haben, auf den Flächen zulässig.

#### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Folgende Dachformen und -neigungen sind entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone zulässig.

Vorhaben 1:  
Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach mit zulässiger Dachneigung von 22° bis 45°  
Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig.  
Die Farbe der Dachhaut ist rot, rotbraun, maron, anthrazit und grau zu wählen. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder sonstigen glänzenden Materialien sowie von glatten oder gewellten Platten ist unzulässig.

Vorhaben 2:  
Flach-, Sattel- und Pultdach mit zulässiger Dachneigung 0° bis 23°

##### 2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Die Fassaden für das Gebäude der Hauptnutzung sind als verputzte Flächen auszuführen.

##### 2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Unbebaute Grundstücksflächen soweit sie nicht als Hof-, Stell- und Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

##### 2.4 EINFRIEDLUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedlungen entlang von jeglichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedlungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An Kreuzungen und Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfreiheitsebene (Sichtdreieck) Einfriedlungen bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig.

##### 2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTLUNGEN UND ABGRABUNGEN)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so auszuführen, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberfläche wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländeoberfläche einmündlich festgelegt wird.

##### 2.6 WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO, § 9 Abs. 8 FStG)

Auch nach Inkrafttreten des B-Planes ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotzone erforderlich.

#### 3. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innere der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferderanch" die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest) sowie von Geräteschuppen für Reitanrichtungsbehälter zulässig. Pro 100 m² begrenzter neu verlegter Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenart 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzenqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Nicht überbaute oder nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. PKW-Stellplätze müssen wasserdurchlässig (Drainpfaster, Fugengitter, Rasengitterplatten, Schotterrasen o.ä.) gestaltet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und mit einer Wiesennutzung einzulassen. Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanzapflanzungen in den Bereichen sind möglich. Notwendige Nebenanlagen welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf der Fläche zulässig.

##### 3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - PFERDERANCH (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innere der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferderanch" ist die Errichtung von Sprunghindernissen (nicht ortfest) sowie von Geräteschuppen für Reitanrichtungsbehälter zulässig. Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanzapflanzungen in den Bereichen sind möglich. Auf den Flächen ist ein Dinger- bzw. Pestizidsatz nicht zulässig. Notwendige Nebenanlagen welche der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind auf der Fläche zulässig.

#### 4. HINWEISE

#### 4.1 BAUZEITENBESCHRÄNKUNG

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potentiell vorkommenden Reptilien wie der Zaunmolch (*Lacerta agilis*) bzw. Schlingmolch (*Cornelia austriaca*) - sowie potentiell vorkommende Arten der Avifauna im Plangebiet ist die Entfernung von Gehölzen bzw. die Bäumung von Ruderal- / Grünflächen im Plangebiet ausschließlich im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. zulässig. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig. Die Durchführung der Bodenarbeiten sollte unter Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Beauftragung vor Ort begleitet werden, damit mögliche Funtiere in ein störungsfreies Habitat verbracht werden können.

#### 4.2 VERBOTSTATBESTÄNDE NACH § 44 Abs. 1 BnatschG

Während sämtlicher Bau- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder deren Fortpflanzung und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Kann dies nicht gewährleistet werden oder ist der Sachverhalt nicht eindeutig zu klären, ist umgehend die UMD zu informieren.

#### 4.3 ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch Archäologische Landesamt im von Baulitätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Boden- / Erdbefunde, Graben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8929631 zu melden.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsSchG hingewiesen.

#### 4.4 BODENSCHUTZ

Folgende Gesetzliche Grundlagen sind zu beachten:

- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) § 1 vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 708) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung bautechnischer Bodenbelastung sind folgende Forderungen des Bodenschutzes während der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

#### ERDAUSHUB

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebenanlagen und Abfallgeländeleiche zu sichern. Das im Zuge des Erdaustrahubes entfallende unbenutzte Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### BODENARTEN

Ein Überschreiten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmaterial mit Abfällen und Schadstoffen sind zu vermeiden.

#### ANSCHÜTTLUNGEN

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

#### 4.5 ALTLASTEN

Wird während der Baulitätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder vermutet, ist das Umweltamt des Landesamtes Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

#### 4.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Ausleitungsöffnungen 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 Auslegung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer sachtechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

#### 4.7 OBERFLÄCHENWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und / oder über die bebauete Bodenzone zu versickern.

#### 4.8 SCHUTZWASSER

Das anfallende Schutzwasser wird einer Biokläranlage zugeführt. Diese ist für 4 WE mit 12 Personen ausgelegt.

### FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand in seinem Bestand und seiner Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die bisherigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze ergiebig zu ersetzen.

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

Innere der so gekennzeichneten Fläche ist als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt einreihig auf ca. 4,0 m Länge mit einer Breite von 3,50 m.

Bei der Pflanzung sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzenqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

### GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG

Die grundordnerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

### HINWEISE

#### 4.1 BAUZEITENBESCHRÄNKUNG

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potentiell vorkommenden Reptilien wie der Zaunmolch (*Lacerta agilis*) bzw. Schlingmolch (*Cornelia austriaca*) - sowie potentiell vorkommende Arten der Avifauna im Plangebiet ist die Entfernung von Gehölzen bzw. die Bäumung von Ruderal- / Grünflächen im Plangebiet ausschließlich im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. zulässig. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig. Die Durchführung der Bodenarbeiten sollte unter Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Beauftragung vor Ort begleitet werden, damit mögliche Funtiere in ein störung