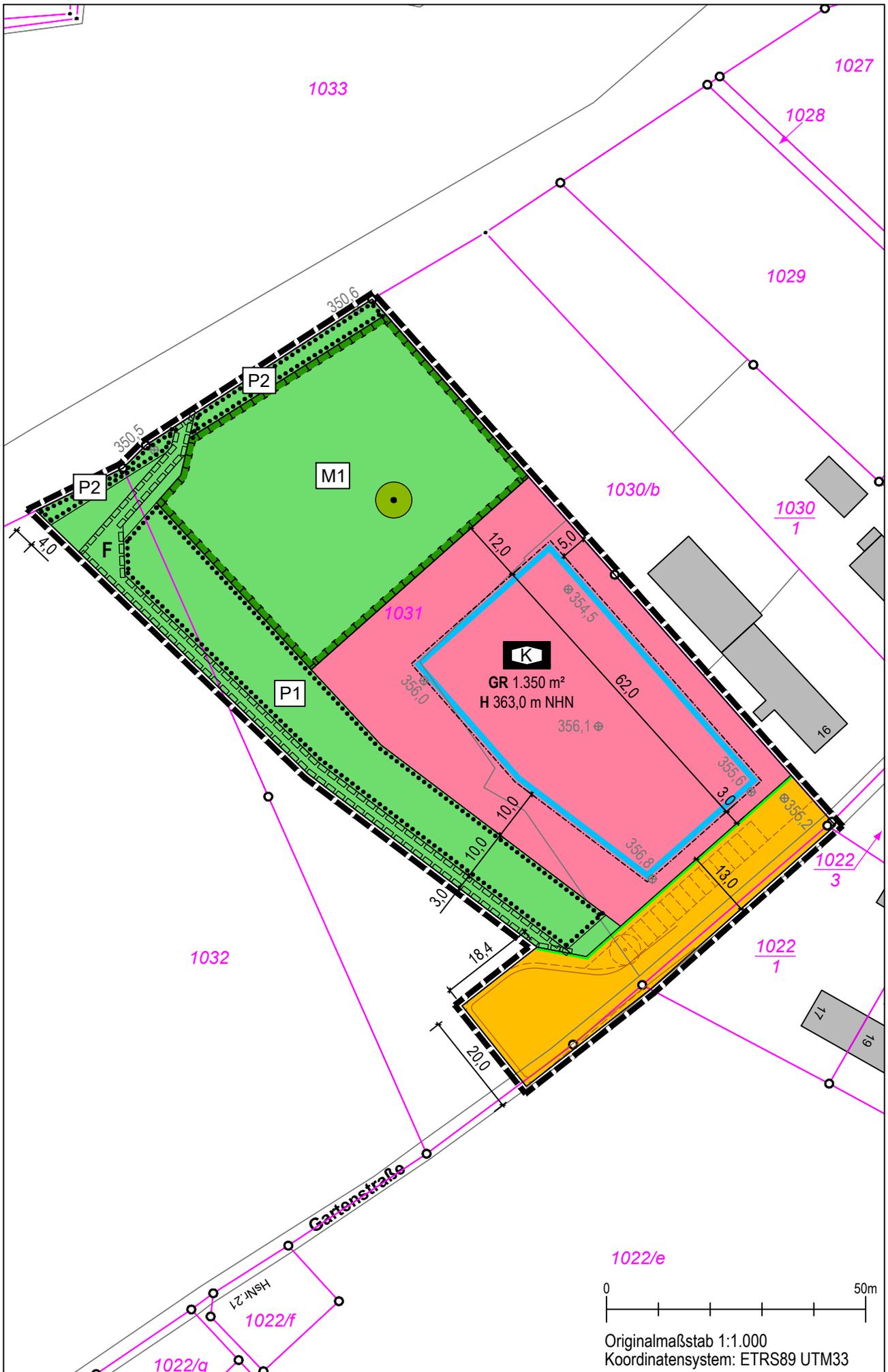


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

 Zweckbestimmung Kindertagesstätte

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 1.350 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß in m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

H 363,0 m NHN maximale Gebäudehöhe (H) als höchster Punkt der Dachfläche, Angabe im Höhenbezugssystem DHHN2016, z.B. 363,0 m NHN (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO)

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

6. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche

7. **Festsetzungen zur Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 M1 Erhalt und Pflege der extensiv genutzten Frischwiese

 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 P1 Erhalt Feldhecke

 P2 Erhalt Feldgehölz

 Erhaltung Baum

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke 1031 und 1033 der Gemarkung Reinhardtsgrimma

II Zeichnerische Hinweise

 vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

 vorhandene Gebäude

 Geländehöhen in m NHN im Bestand (Höhenbezugssystem DHHN2016)
(Quelle: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Gradtke-Hanzsch, 29.4.2022)

 geplante Wendeanlage Müllfahrzeug / mögliche Gliederung der Verkehrsfläche

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) von 1.350 m² darf durch die Grundflächen für folgende Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 2.250 m² überschritten werden:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Zufahrten
- Stellplätze, befestigte Fahrradabstellflächen
- Terrassen und Wege
- bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nicht auf die Grundfläche angerechnet werden Spielflächen (Sand-/Fallschutzflächen) sowie Regenwasser-Versickerungsanlagen.

1.2 Bestimmung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachfläche (z.B. First, Attika).

1.3 Überschreitung der Gebäudehöhe

Für technische Dachaufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig.

Der Versorgung der Fläche für Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind zulässig.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind in der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig. Oberirdische Garagen sind in der Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig.

3. Festsetzungen zur Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Feldgehölz P2 - Querung zur Leitungsverlegung

Das Feldgehölz P2 darf zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gequert werden. Die Querung ist lagemäßig so einzuordnen, dass Rodungen großer Gehölze vermieden werden.

3.2 Maßnahme M1 - Erhalt und Pflege der extensiven Frischwiese

Die innerhalb der Maßnahmefläche M1 liegende, zum Teil magere Frischwiese ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Dazu ist die Wiese maximal 2x im Jahr zu mähen. Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Gülle, Jauche, Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln etc. ist auszuschließen. Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Maßnahmefläche M1 ist durch eine geeignete Einzäunung vom Spielbereich der Kindertagesstätte abzugrenzen.

3.3 Begrünung der Dachflächen

Dachflächen von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,3 und einer Substratdicke von mindestens 10 cm.

3.4 Flächenbefestigung

Pkw-Stellplätze sind vollständig mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.

3.5 Begrünung von Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Gartenflächen und Pflanzbeeten ist ebenso zulässig.

3.6 Baumerhalt und Baumpflanzungen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Standort darf verschoben werden.

Auf nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche und auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel" sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 Erhalt der strukturreichen Feldhecke (P1) / Feldgehölz (P2)

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" liegenden Feldhecken/Feldgehölze sind zu dauerhaft zu erhalten.

Die Feldhecke P1 ist durch eine geeignete Einzäunung vom Spielbereich der Kindertagesstätte abzugrenzen.

3.8 Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen

Es sind planerische Maßnahmen vorzusehen, um das Tötungsrisiko von Vögeln an Glasflächen zu vermeiden.

Konstruktionen sind so zu wählen, dass die Durchsicht auf dahinterliegende Landschaft und die Spiegelung von Habitatstrukturen zu vermeiden.

An großen Glasflächen (Einzelglasflächen und Flächen mit zusammenhängenden, auch unterteilten Glasflächen mit einer Größe > 1,5 m² sowie Fensterbänder mit einer Höhe von > 1 m) sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen.

3.9 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Ersatz Kompensationsmaßnahme S 183 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 245/11 der Gemarkung Luchau (ehemaliges Stadtbad Glashütte / Einstaubereich Hochwasserrückhaltebecken Glashütte) ist eine befestigte Fläche von 590 m² zu entsiegeln und als Grünland anzulegen.

Die Grünland-Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

3.10 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Herstellung Biotop "Magere Frischwiese" (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 697/1 der Gemarkung Reinhardtsgrima (Ackerfläche) von 3.400 m² ist das geschützte Biotop "Magere Frischwiese" zu entwickeln. Dazu ist die intensiv genutzte Ackerfläche durch geeignete Pflegemaßnahmen auszumagern und naturschutzfachlich aufzuwerten.

Zu den angrenzenden Ackerflächen ist zusätzlich ein mindestens 10 m breiter Abstandstreifen in Form eines Ackerrandstreifens anzulegen (Verhinderung des Nährstoff- und Pestizideintrages aus der Ackerbewirtschaftung in das Biotop "Magere Frischwiese").

Die Frischwiese und der Abstandstreifen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

II. HINWEISE

1. **Abwasserbeseitigung**

1.1 Solange in der Ortslage Reinhardtsgrima keine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden ist, ist Schmutzwasser dezentral zu entsorgen.

2. **Radonschutz**

Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet (Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 [SächsABI. S. 1362]).

Gemäß §§ 121 bis 132 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und §§ 153 bis 158 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) sind Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

3. **Bauzeitliche Maßnahmen für den Artenschutz**

3.1 Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind ökologische Fallen zu vermeiden.

Die zeichnerisch als Grünflächen festgesetzten Bereiche sind inklusive eines 5 m breiten Abstandstreifens durch geeignete Absperrmaßnahmen von Baustelleneinrichtung freizuhalten. Davon ausgenommen ist die notwendige Verlegung der Abwasserleitung zum Lockwitzbach.

3.2 Bauzeitenregelung

Gehölzentfernungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Auch die Baufeldfreimachung und der Baubeginn sollen in diesem Zeitraum erfolgen.

3.3 Baubegleitung Artenschutz

Die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen für den Artenschutz sind durch einen Fachgutachter zu überwachen.

Erfolgt ein Brutnachweis ist der Bereich von den Bauarbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Ist dies nicht möglich, sind in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Auch bei einem Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Stätten mit Nistmaterial) sind in Absprache mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Glashütte hat in ihrer Sitzung am den Beschluss über die Satzung gefasst.

Glashütte, den
(Datum) (Siegel) (Unterschrift Bürgermeister)

2. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom unter dem Aktenzeichen genehmigt.

....., den
(Ort) (Datum) (Siegel) (Unterschrift)

3. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates vom übereinstimmen.

Glashütte, den
(Datum) (Siegel) (Unterschrift Bürgermeister)

4. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Glashütte vom

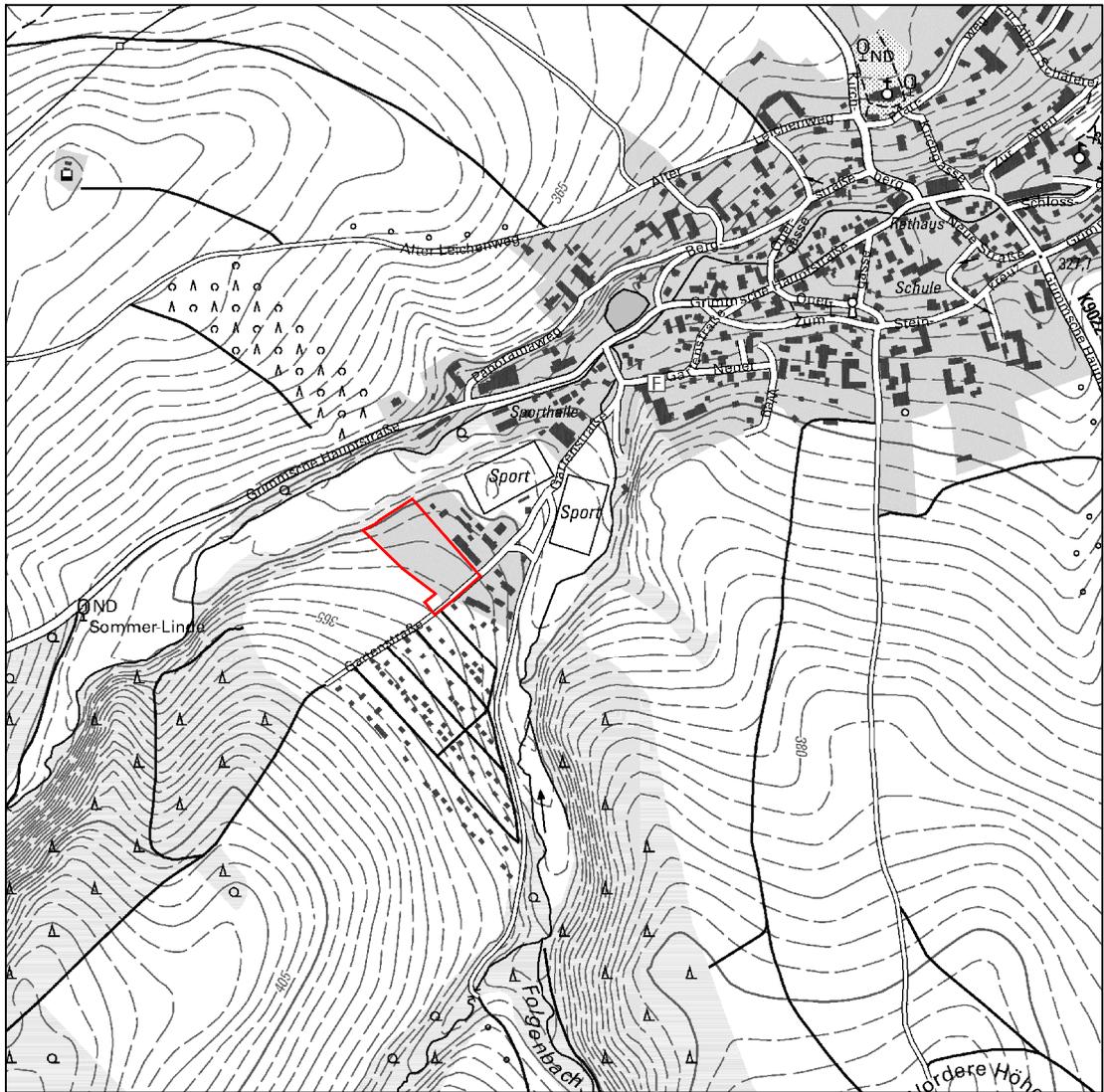
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Glashütte, den
(Datum) (Siegel) (Unterschrift Bürgermeister)

5. Katastervermerk

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand.

Pirna, den
(Datum) (Siegel) (Unterschrift)
Vermessungsamt Landkreis
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topografische Karte im M. 1:10.000)
 Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Sachsen



Stadt Glashütte

Bebauungsplan

"Ersatzneubau KiTa Reinhardtsgrimma"

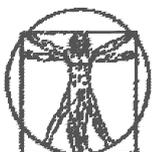
Entwurf zur Offenlage/Beteiligung

Stand: Juni 2024

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Glashütte
 Hauptstraße 42
 01768 Glashütte

Planverfasser: Dr. Barbara Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
 Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung

Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de