

TEIL B

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Bebauungsplan

„Kirschallee“

ENTWURF

Stand: 15.06.2026

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf und deren besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB)

- (1) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung PFLEGEHEIM sind zulässig:
- Seniorenheime
 - Pflegeheime
 - Einrichtungen des betreuten Wohnens

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen (GR) darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, selbst zu versickern.
- (2) Flächen für Stellplätze, Wege, Zu- und Ausfahrten sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
- (3) Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, innerhalb der festgesetzten Grünfläche, ist zum Ausgleich eine Wiese durch Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern zu entwickeln und zu erhalten. Diese Wiese ist maximal einmal jährlich zu mähen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) Die Herstellung einer extensiven Wiese auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 (3) wird vollständig der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung PFLEGEHEIM zugeordnet.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die mit Buchstaben G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, einschl. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschall-dämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung nach DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und
Übernachtungsräumen
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109:2018-01.

- (2) Dabei sind Lüftungstechnische Anforderungen für Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
- (3) Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Dabei sind im Nachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
- (4) Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 26-134-01 vom 21.04.2026 abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 26-134-01 vom 21.04.2026 zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweise

Artenschutz

Bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet, einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder Haufwerken, sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG zu beachten und einzuhalten.

Schallschutz

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) und die Schalltechnische Untersuchung Nr. 26-134-01 vom 21.04.2026 sind durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.