TEIL B

Gemeinde Rietz-Neuendorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01 „Kirchsteig“

VORENTWURF
Stand: 22.09.2026

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB und § 5a BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, für die nach § 5a BauNVO als Art der baulichen Nutzung Dörfliches Wohngebiet – MDW – festgesetzt ist, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

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

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen (GR) um höchstens 50 v.H. durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

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

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

(2) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen für Wege, Stellplätze und ihren Zufahrten 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 und Bauweisen für Oberfläche und Unterbau herzustellen.

(3) Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene offene Graben zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser zu erhalten.

(4) Auf der mit dem Buchstaben B 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 mit einer Mindestgröße von 600 m² 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 B gekennzeichneten Fläche zum Ausgleich gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 (4) wird vollständig der Fläche des Dörflichen Wohngebiets – MDW – zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

(1) Dachaufbauten (Dachgauben) müssen zu den Dachrändern an den Giebelseiten einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Die maximal zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten beträgt an den Gebäudeseiten jeweils 3/5 der Länge der darunter liegenden Gebäudeaußenwand.

(2) Für die Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, außer für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad und höchstens 48 Grad.

(3) Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Dachziegel (Ton) und Dachsteine (Beton) nur in roter Farbgebung zulässig. Metalldachdeckungen, sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen und Farbgebungen sind allgemein unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

(1) Einfriedungen von Grundstücken entlang der tatsächlichen Straßengrenze sind als offene Einfriedungen zu errichten. Die maximal zulässige Höhe für diese Grundstückseinfriedungen entlang der tatsächlichen Straßengrenze beträgt 2 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.

(2) Geschlossene Sockel von Grundstückseinfriedungen entlang der tatsächlichen Straßengrenze sind nur zulässig bis zu einer Höhe von höchstens 0,5 m. Zaunpfeiler aus Mauerwerk oder Beton von Grundstückseinfriedungen entlang der tatsächlichen Straßengrenze sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.

(3) Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfläche der Einfriedung entlang der tatsächlichen Straßengrenze darf 40 % nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Kirchsteig“ ist Bestandteil des Bodendenkmals *Pfaffendorf, Flur 5, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit* (Bodendenkmalnummer 99857)

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.