

**PLAN DER GRENZEN  
FÜR DAS IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTE GEBIET  
"ALTE BAHNHOFSTRASSE"  
- ABRUNDUNGSSATZUNG -**

**September 1994**

**COPLAN GmbH Cottbus  
Büro 250**

**Büroleiter:** Herr Kühnel, Architekt

**Bearbeiter:** Herr Kuhnke, Architekt

**Begründung**  
**zum Plan der Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Gebiet**  
**"Alte Bahnhofstraße" der Stadt Peitz**  
**- Abrundungssatzung -**

**1. Aufstellungsbeschluß**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz hat in ihrer Sitzung am 20.04.1994 die Aufstellung eines Planes der Grenzen für das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Alte Bahnhofstraße" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich bezieht sich von der Einmündung Kraftwerksstraße bis zur Bahnstrecke Cottbus - Guben.

**3. Derzeitige Situation und Planungsanlaß**

Das gültige BauGB erleichtert das Bauen im Innenbereich, da im Gegensatz zum Außenbereich planerische Voraussetzungen durch Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) nicht erforderlich sind. Ferner ermöglicht das BauGB einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete in den Innenbereich einzubeziehen.

Derzeitig gibt es keine klare Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich, wodurch eine schnelle Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, insbesondere bei Anträgen auf Baugenehmigung, erschwert wird. Der Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile soll hierbei Abhilfe schaffen und die rechtliche Grundlage für Bauentscheidungen durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 (BauGB) herstellen.

**4. Grundlagen**

4.1 Die Ausarbeitung des Planes erfolgte auf der Grundlage einer Bestandskarte im M 1 : 2000.

4.2 Die Zuordnung von Teilflächen zum Innen- oder Außenbereich wurde mit

- dem Amt Peitz (Herr Groch),
- dem Landratsamt (Frau Reichenbach) und
- dem Landesamt (Herr Felstow)

unter Teilnahme von Herrn Kunze als Vertreter des Bauausschusses der Stadt Peitz am 14.09.94 abgestimmt. Die Forderung zu dieser Abstimmung ergab sich aus der Beratung des örtlichen Bauausschusses am 06.09.94. Eine weitere Abstimmung zu planungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie zum Planverfahren erfolgte am 22.09.94 mit dem Amt Peitz (Herr Groch und Frau Hölzner).

4.3 Einen genehmigten Flächennutzungsplan für die Stadt Peitz gibt es derzeit noch nicht.

## 5. Festsetzungen/Prinzip

5.1 Bei der Festsetzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 1 – 3 BauGB (Klarstellung) wurde von folgenden Prinzipien ausgegangen:

- Möglichkeit einer sicheren und geordneten baulichen Ergänzung ohne Bebauungsplan, z. B. bei Lücken mit zwei- oder dreiseitiger Bebauung
- Vermeidung von unkontrollierbaren baulichen Entwicklungen wie Bildung einer 2. Reihe Hauptfunktion u. ä.
- Sicherheit der verkehrlichen und ver- und entsorgungsseitigen Erschließung.

5.2 Bei der Festsetzung der Außenbereichsfläche in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB (Abrundung) gelten folgende Prinzipien:

- zur Verfügung gestelltes Bauland optimal nutzen
- möglichst wenig Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen
- Sicherheit einer geordneten städtebaulichen bzw. dorfplanerischen Entwicklung durch Anknüpfungspunkte für die eventuelle Fortführung der Bebauung auch ohne Bebauungsplan
- Vorgabe von maximalen Bebauungstiefen von ca. 40,00 m
- Sicherheit einer verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließung
- Beachtung ökologischer oder landschaftsschützender Auflagen

### 5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

- Zulässig sind: Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Nicht zulässig sind: Reihenhäuser
- Geschossigkeit: eingeschossig mit ausbaufähiger Dachneigung (38° – 50°)  
Ausnahme = Komplex ehemalige Jugendherberge
- Stellplätze/Garagen: nur innerhalb der Baugrundstücke
- Überbaubare Grundstücksfläche: wo erforderlich, durch Baugrenzen maßlich festgesetzt
- Bauweise: offene Bauweise

### 5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (BbgBO)

- Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach
- Dachhaut: harte Bedachung, keine Schieferdeckung