

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**" AN DER FRANKFURTER STRASSE "**

- TEXTTEIL -

BAUGEBIET:

**AN DER FRANKFURTER STRASSE 38 - 39**  
**03185 Peitz - Amt Peitz**  
Gemarkung Peitz, Flur 8 - Flurstücke 130/1 und 130/2 sowie 131/1

PLANVERFASSER:

**INGENIEURBÜRO**  
**BAUPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG**  
**Dipl.-Ing. P. Stefani**  
Gartenstraße 14; 03050 Cottbus  
Tel./Fax. (0355) 474020 / 474030

BAUHERR:

**Familie Mucha und Familie Fillmer**  
aus 03185 Peitz

BEARBEITUNGSSTAND:

April 2005

Inhaltsverzeichnis	
	Seite
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1. Art der baulichen Nutzung	3
1.2. Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1. Größe der Grundfläche	3
1.2.2. Grundflächenzahl	3
1.2.3. Geschoßflächenzahl	3
1.2.4. Gebäudehöhe	4
1.2.5. Baumasse	4
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3.1. Bebauungstiefe	4
1.3.2. Unterirdische Wirkung von Baugrenzen	4
1.3.3. Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen	4
1.4. Bauweisen	4
1.5. Stellung der Gebäude	5
1.6. Höhenlage der Gebäude	5
1.7. Mindestgröße der Grundstücke	5
1.8. Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze	5
1.9. Grünflächen	6
1.10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	6
1.12. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6
1.13. Versorgungsanlagen und -leitungen	7
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1. Fassadengestaltung	7
2.2. Dachform	7
2.3. Dachgestaltung	7
2.4. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen	8
2.5. Einfriedungen	8
2.6. Werbeanlagen und Automaten	8
2.7. Geländeveränderungen und Stützmauern	9
2.8. Antennen	9
2.9. Niederspannungsleitungen	9
3. Technische Erschließung des Planbereiches	9

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990 und der letzten Fassung der Brandenburgischen Bauordnung - BbgBO - vom 01.09.2003.

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1. Art der baulichen Nutzung** (§§ 2 - 11 BauNVO)

siehe dazu auch die Einschriebe im zeichnerischen Teil.

MI - Mischgebiet im Baufeld mit bereits vorhandener Bebauung

WA - Allgemeines Wohngebiet in derzeitig noch unbebauten Baufeldern

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21a BauNVO)

#### **1.2.1. Größe der Grundfläche**

Die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche wird durch die festgelegten Baufelder auf den einzelnen Grundstücksbereichen, im Verhältnis zu den vorhandenen Grundstücksgesamtflächen, festgesetzt und findert in der nachfolgend beschriebenen Grundflächenzahl ihre Widerspiegelung.

#### **1.2.2. Grundflächenzahl**

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil.  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt,

#### **1.2.3. Geschoßflächenzahl**

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil.  
Die Geschoßflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt,  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschoße, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

#### 1.2.4. Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe im Baufeld MI wird mit 5,50 m (68.000 m ü.DHHN92) und in den Baufeldern WA mit 5,00 m (67.500 m ü. DHHN 92) über der angrenzenden Geländehöhe angegeben. Die angenommene bzw. ermittelte Geländehöhe wird mit 62.500 m ü.DHHN 92 angegeben bzw. festgesetzt. Die maximale Firsthöhe für die zu errichtenden Gebäude wird auf 10,00 m über OK-Straße festgeschrieben. (72.500 m ü.DHHN 92)

#### 1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

##### 1.3.1. Bebauungstiefen

Das zulässige Maß für die Bebauungstiefe bezugnehmend auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen bzw. unter Bezugnahme auf die bereits vorhandene Bebauung, wird durch die festgesetzten Baufelder geregelt.

##### 1.3.2. Unterirdische Wirkung von Baugrenzen

Die angegebenen Baugrenzen haben auch unterirdische Wirkung. Deren Überschreitung durch unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile wird somit ausgeschlossen, z.B. Garagen usw.

##### 1.3.3. Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen, wie z.B. Garagengebäude, Car-Port usw. ist unter Einhaltung der geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen möglich.

#### 1.4. Bauweisen

Siehe dazu die Einschriebe im zeichnerischen Teil:

Offene Bauweise - es ist dabei nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils max. 2 WE zulässig;

1.5. Stellung der Gebäude  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudefirstrichtung, in Bezug auf den angrenzenden Straßenverlauf ist variabel. Es ist sowohl eine giebel- als auch traufständige Gebäudeanordnung möglich. Die Einordnung des Wohngebäudes hat so zu erfolgen, daß die ermittelten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen.

1.6. Höhenlage der Gebäude  
(§9 Abs. 2 BauGB)

Der Erdgeschoßfußboden kann aufgrund der Geländeunebenheiten und -gefälle/ -neigungen nicht absolut festgesetzt werden. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 1,00 m über festgesetzten mittleren Geländehöhe liegen. Diese beträgt 62.500 m ü.DHHN 92.

1.7. Mindestgröße der Grundstücke  
(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1000,0 m<sup>2</sup> festgelegt.

1.8. Nebenanlagen / Garagen / Stellplätze  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Anordnung von Nebenanlagen / Garagen / Stellplätzen im direkten Anschluß an das Wohngebäude, auf der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, ist zulässig.  
Gleiches gilt auch für die Errichtung einer teilweisen Überdachung des Stellplatzes (Car - Port usw.)  
Die Anordnung von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen, auf den nicht als überbaubar ausgewiesenen Flächen ist, unter Beachtung der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften, ebenfalls möglich.

1.9. Grünflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen:

Die unbebauten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.

Weitere Angaben zu den Grünflächen sind auch dem beiliegenden Plandarstellungen zu entnehmen.

1.10. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte  
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Räume sind als Verkehrsflächen zu nutzen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

1.11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe zeichnerischen Teil des Planes.

Die Festsetzung der Pflanzenwahl (Artenliste) erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung.

Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden.

1.12. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil sowie Pflanzliste in der beiliegenden Planbegründung.

1.13. Versorgungsanlagen und -leitungen  
(§9 Abs. 1 Nr.12)

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen besteht das Verbot der Überbauung durch massive Bauwerke.

Das Verlegen innerhalb der geplanten Zufahrtsstraßen und der den Grundstücken anschließenden Straßenbefestigungen ist grundsätzlich möglich. Die rechtliche Sicherung der Leitungsverlegung im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen, auf den privaten Grundstücksflächen, ist durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten, zu Gunsten der Eigentümer / Bewohner der zu errichtenden Wohnhäuser in den mit WA bezeichneten Baufeldern, vorzunehmen und mit Bauantragsstellung nachzuweisen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

2.1. Fassadengestaltung  
(i.V.m. §8 BbgBO)

Für die zu errichtenden Gebäude sind im Bereich der Fassade Putze und Klinkermauerwerk zulässig.

Die äußere Farbgebung muß in hellen, der näheren Umgebung angepaßten, Farbtönen erfolgen.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind diese in Art und Farbe auf die vorhandene Bauwerkssituation abzustimmen.

2.2. Dachformen  
(i.V.m. §8 BbgBO)

Als Dachform für zu errichtenden Wohngebäude wird die Satteldachform festgesetzt.

Die Formen des Walm- oder des Krüppelwalmdaches sind ebenfalls zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 30° und 45° festgesetzt.

2.3. Dachgestaltung  
(i.V.m. §8 BbgBO)

Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Die Dachfläche bezieht sich jeweils auf einen Gesamtbaukörper.

Auch Dachflächenfenster und Wintergärten sind im Bereich der Dachflächen möglich.

Dacheinschnitte dürfen 1/3, Dachaufbauten 1/2 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Giebelseiten des Gebäudes einhalten. Bei Satteldächern sind Dachaufbauten so zu begrenzen, daß die Aufbauten mindestens 1,00 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

#### 2.4. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen (i.V.m. §8 BbgBO)

Die Stellplatz-, Zufahrts-, Zugangs- und Stauraumflächen sind mit kleinformatigem Pflastermaterial oder Splitt zu befestigen. Pflanzenwuchst integrierende Materialien wie z.B. Rasengittersteine sind für Stellplatzbefestigungen und für die herzustellenden Grundstückszufahrten zu den hinteren Baufeldern (WA) ebenfalls zugelassen.

Gesonderte Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten werden nicht getroffen. Generell besteht in diesem Bereich Bauverbot.

#### 2.5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite und nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Die Größe der Werbeanlagen ist auf 1,50 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Werbeanlagen von mehr als 1,00 m<sup>2</sup> Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind unzulässig.

Eine Automatenaufstellung ist im Plangebiet nicht zulässig.

#### 2.6. Geländeänderungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes, bedürfen der Genehmigung.

Stützmauern dürfen das zulässige Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind aus Natur- oder Kunststeinmauerwerk bzw. als Plisadenkonstruktionen (Holz oder Beton) zu erstellen.



### 2.7. Antennen

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.  
Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

### 2.8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## 3. **Technische Erschließung des Planbereiches**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der in süd-westlicher Richtung angrenzenden Zufahrts- bzw. Bundesstraße B168 aus.

Die Zufahrt zu den hinteren geplanten Baufeldern (WA) ist durch die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen, auf den vorgelagerten Grundstücksbereichen, gesichert. Diese Zufahrten sind entsprechend den vorherig getroffenen Festsetzungen zu befestigen und dauerhaft befahrbar auszuführen.

Die Fahr-, Geh- und Leitungsrechte für die Benutzung dieser Flächen, durch die Eigentümer bzw. Bewohner der Wohnhäuser, in den mit WA gekennzeichneten Baufelder, ist durch eine ausreichende rechtliche Sicherung (Eintragung von Grunddienstbarkeiten) auf den überbauten Grundstücksbereichen zu sichern, was im Rahmen der einzelnen, späteren Bauantragsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen ist.

Schäden, welche innerhalb der Bauphase an den vorhandenen Straßen, infolge des Baustellenverkehrs, an dieser entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu beseitigen - weitere Regelungen dazu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll über die bereits in der Ortslage Peitz (im Bereich der Frankfurter Straße) befindliche zentrale Trinkwasserleitung erfolgen.

Die Verlegung hat entsprechend den Festsetzungen des beiliegenden Planes unterirdisch, im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen, zu erfolgen. Die Sicherung des neuen Leitungsbestandes, durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf den belasteten Grundstücksbereichen ist zwingend vorgeschrieben.

Die Entsorgung mit anfallendem Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll ebenfalls über die bereits in der Ortslage Peitz (im Bereich der Frankfurter Straße) befindliche zentrale Schmutzwassersammelleitung erfolgen.

Die im Bereich der Mischgebietsfläche vorhandenen Nutzungseinheiten sind bereits an das vorhandene zentrale Schmutzwasserleitungsnetz angeschlossen. Diese Anschlussmöglichkeiten sollen weiterhin genutzt werden. Die Verlegung von den mit WA gekannzeichneten Baufeldern hat entsprechend den Festsetzungen des beiliegenden Planes unterirdisch, im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen, zu erfolgen. Die Sicherung des neuen Leitungsbestandes, durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf den belasteten Grundstücksbereichen ist zwingend vorgeschrieben.

Die Bereitschaft des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zur Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist einzuholen. Detaillierte Planungen sind dazu mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu führen.

Die Verlegung der erforderlichen Elektrohausanschlußleitungen, von den mit WA gekannzeichneten Baufeldern hat entsprechend den Festsetzungen des beiliegenden Planes unterirdisch, im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen, zu erfolgen.

Die Sicherung des neuen Leitungsbestandes, durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf den belasteten Grundstücksbereichen ist zwingend vorgeschrieben.

Die Leistungen der Bundespost und Telecom können nach ersten Recherchen für das Plangebiet in Anspruch genommen werden. Die rechtliche Sicherung des Leitungsbestandes ist wie zuvor beschrieben sicherzustellen.

Die Möglichkeit der Versorgung des Plangebietes mit Erdgas über die bereits in der Ortslage Peitz (im Bereich der Frankfurter Straße) befindliche zentrale Erdgasversorgungsanlage ist im Zuge der weiteren Bauvorbereitung, mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen (Spree-Gas GmbH) zu klären.

Sollte die Versorgung der einzelnen Baufelder mit Erdgas möglich sein, hat die Verlegung der Versorgungsleitungen für die mit WA festgesetzten Baufelder, entsprechend den Festsetzungen des beiliegenden Planes unterirdisch, im Bereich der geplanten Zufahrtsstraßen, zu erfolgen. Die Sicherung des neuen Leitungsbestandes, durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf den belasteten Grundstücksbereichen ist zwingend vorgeschrieben.

Desweiteren wird im Plangebiet sowohl die Möglichkeit der Nutzung von Heizöl als auch Flüssiggas zur Wärmeerzeugung zugelassen.

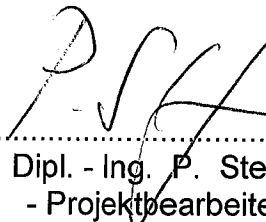
Die Nutzung von alternativen Energiequellen, wie z.B. Erdwärme, ist ebenfalls möglich.

Planbearbeiter:

**Ingenieurbüro**  
**Bauplanung und Bauüberwachung**  
**Dipl.-Ing. P. Stefani**

Gartenstraße 14  
03050 Cottbus  
Tel./Fax: (0355) 474020 / 474030

Cottbus, den 30. April 2005



---

Dipl. - Ing. P. Stefani  
- Projektbearbeiter -