

---

# **BEBAUUNGSPLAN**

---

## **Wohngebiet**

### **“ an der GÄRTNEREI “**

---

---

**BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BauGB**

---

**EPB - ENTWURFS- UND PLANUNGSBÜRO A. Gahler**  
**Schulstr.1**  
**03185 Peitz**

---

**PROJEKT:**      Bebauungsplan   Wohngebiet " An der Gärtnerei "

**AUFTRAGGEBER:**           Erschließungsgesellschaft  
Walther/Lepka  
Ströbitzer Schulstr. 8  
03046 Cottbus

**AUFTRAGNEHMER :**         Entwurfs- und Planungsbüro  
Annette Gahler  
Schulstr. 1  
03185 Peitz

Tel.0355/31229  
vertreten durch  
Frau Gahler

**BETEILIGTE**  
**FACHPLANER :**           Ingenieur- und Liegenschafts-  
Vermessungsbüro W. Schulz  
Madlower Hauptstr. 7

03050 Cottbus

LAGA  
Marianne Petras  
Hauptstr. 42  
03058 Leuthen

## Inhalt

1. Vorbemerkungen
  - 1.1. Bedarfsbegründung
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1. Geschichtlicher Abriß
  - 2.2. Abgrenzung
  - 2.3. Beschreibung
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planung
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Planinhalt und Festsetzungen
  - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.3. Hinweise

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1. Bedarfsbegründung

Mit dem B-Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen an der Siedlungsstraße, im Bereich eines ehemaligen Teils der Gärtnerei Rapko, geschaffen werden.

Die Stadt Peitz ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Der Bedarf an Wohnungen und Wohnungseigentum ist vorhanden und ein Kapazitätswachstum zunächst nur bedingt gegeben.

Die Stadt Peitz ist als Grundzentrum im Amt Peitz ausgewiesen und hat daher eine Reihe von Aufgaben zu erfüllen. Dies gilt auch für das Schaffen von Angeboten im Bereich des Wohnens.

Die Satzungsziele befinden sich mit anderen Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt im Einklang. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da:

- der Charakter der Wohnanlage sich in den Bereich, der als allgemeines Wohngebiet bezeichnet werden kann, im wesentlichen einfügt.

Die Erschließungstiefe resultiert aus den vorhandenen Grundstückstiefen der brachliegenden Bebauung der ehemaligen Gärtnerei, welche dadurch aufgehoben werden. -Planungsziele der Stadt im Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfes aufgegriffen bzw. vertieft werden und sowohl der qualifizierte Flächennutzungsplanentwurf als auch der landschaftspflegerische Begleitplan eine wie hier vorgesehene Entwicklung beinhaltet.

Gleiches trifft auf die Entwicklungskonzeption des Amtes Peitz zu.

Danach ist dieser Standort ebenfalls als ein Bereich vorgesehen, wo in Stadtkernnähe ein Wohnstandort ausgewiesen ist, der in einer aufgelockerten Form der Bebauung eine verträgliche Verdichtung im Innenbereich des Siedlungsgebietes vorsieht. Die gewählten Werte für die zul. Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 der Grundstücksfläche lassen eine kompakte Bebauung am Standort nicht zu.

Vorhandene Mißstände in dem ehemals als Gärtnerei genutzten Bereich werden beseitigt. Die Erschließungstiefe resultiert, wie bereits ausgeführt, aus der vorhandenen Grundstückstiefe der ehemaligen Gärtnerei und wurde sinnvollerweise bis an den sogenannten " Schwarzen Weg " ( westliche Grenze des Plangebietes ) beibehalten. Aus diesem Grund befindet sich ein zum gegenwärtigen Zeitpunkt gärtnerisch genutztes Grundstück mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Nutzung hat jedoch Bestandschutz.

Zur Verkehrsberuhigung in diesem Gebiet soll der vorgenannte " Schwarze Weg " zukünftig lediglich als Anliegerstraße für die Kleingartenanlage bzw. als fußläufige Verbindung zur Bundesstraße dienen. Eine geordnete Grünordnungsplanung ist gewährleistet. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Gestaltung des Bereiches um und vor dem Friedhof gelegt. Dabei wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, daß zukünftig eine nachhaltige Störung durch z.B. über Nacht stehende Transitfahrer, die den Bereich vor dem Friedhof als Raststätte benutzen, nicht mehr gegeben ist. Die Parkplätze werden so angelegt, daß zukünftig die Möglichkeit des Parkens nur für PKW gegeben ist. Unmittelbar angrenzend an den Friedhof findet eine verdichtende Grüngestaltung statt, die eine gewisse Schutzfunktion gegenüber dem Friedhof ausübt. Vorhandene Sichtbeziehungen zum Festungsturm werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurde auch die max. zulässige Geschoßanzahl für die Wohnbebauung mit I festgesetzt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1. Geschichtlicher Abriß**

Der Standort grenzt nördlich an den ehemaligen Industriestandort Raspe, der zwischenzeitlich durch den großflächigen Einzelhandel " Merkur-Möbel " eine Nachnutzung erfahren hat. Gertrennt von diesem Einzelhandelsstandort wird das Wohngebiet durch einen Grünbereich, der kleingärtnerisch genutzt ist.

Südlich schließt sich der neue Friedhof von Peitz an.

Das Wohngebiet stellt eine Weiterführung der Bebauung an der Siedlungsstraße in westlicher Richtung dar und rundet gewissermaßen diese Siedlungsentwicklung ab.

Gleichzeitig führt diese Bebauung dazu, daß eine unmittelbarere Anbindung des Ortsteils Ottendorf erfolgt.

Wie schon ausgeführt, werden hier anteilig brachliegende Flächen der Gärtnerei Rapko in Anspruch genommen und damit ein städtebaulicher Mißstand beseitigt.

## 2.2. Abgrenzung

Ort: Das Plangebiet befindet sich am Südrand der Altstadt von Peitz im Spree - Neiße - Kreis .

Grundstück: Gemarkung Peitz  
Flur 7, anteilige Flurstücke  
( sh. Flächenübersicht)

Begrenzung der Grundstücke:

Nördlich: Kleingartenanlage " Festwiese "

Östlich : Bebauung Siedlungsstraße

Südlich: Friedhof Triftstraße und Anschlußbereich Kraftwerkstraße

Westlich: Angrenzende Bebauung der B 97

Das Grundstück befindet sich ca. 700 m südlich vom Ortskern der Stadt Peitz entfernt.

Entfernungen: ca. 150 m bis zur B 97  
ca. 700 m bis zur B 168  
ca. 25 km bis Guben  
ca. 15 km bis Cottbus

### Flächenübersicht:

Tabelle 1

Flur	Flurstück	Fläche (qm)	Eigentümer
7	276	868 (ant.)	Stadt Peitz
7	277	1958	Stadt Peitz
7	278/1	10085 (ant.)	Rapko, Klaus-D. bzw. anteilig Vorhabenträger Lepka/Walther
7	345	865 (ant.)	Stadt Peitz
7	349/1	1287	Stadt Peitz
7	350/1	853	Stadt Peitz
7	351/3	1864 (ant.)	VEAG

**Gesamtgröße Planungsgebiet: 17.780,00 qm**

### 2.3. Beschreibung

Das Grundstück liegt am südlichen Rand der Altstadt von Peitz, von der es durch einen durchgrünten Bereich getrennt ist.

Erschließungsachsen sind die Landesstraße L 474, unmittelbar die Siedlungsstraße und westlich die B 97.

Es ergänzt die vorhandene Bebauung der Siedlungsstraße und bildet als Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes die äußere Grenze der Wohnbebauung in diesem Bereich als Übergang zum Ortsteil Ottendorf.

Eigenart der

benachbarten Bebauung: -1 geschossige Bebauung mit ggf. ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldächern.  
-die Bebauung der Siedlungsstraße ist unmittelbar angrenzend geprägt durch Einzelhausstandorte.

vorhandene Straße: - Das Grundstück soll direkt durch die Siedlungsstraße erschlossen werden. Tangiert wird dieser Bereich allgemeines Wohngebiet von der angrenzend verlaufenden Kraftwerkstraße.

Baugrund/Grundwasser: - Zum B -Plan liegt kein Baugrundgutachten vor. Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planung

Das Entwicklungskonzept für das Amt Peitz wurde als informeller Rahmenplan vom Amtsausschuß des Amtes Peitz bestätigt.

Die Stadt Peitz besitzt einen qualifizierten, in der Endbearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan.

Mit diesen Planungen befindet sich die vorliegende in Einklang.

Die Vermessungsunterlagen werden durch das Vermessungsbüro W. Schulz in Cottbus erstellt.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für die Errichtung von 17 Eigenheimen entstehen.

Dabei soll es sich um Einzel- und Doppelhäuser handeln.

Mit der Neuordnung in diesem Bereich wird eine nicht mehr genutzte Fläche, die eine Brache und einen städtebaulichen Mißstand darstellt, einer angemessenen Nutzung zugeführt.

Letzendlich soll der Bedarf, der in Peitz hinsichtlich der Bereitstellung von angemessenem Wohnraum besteht, weiter befriedigt werden.

Desweiteren wird der ungeordnete und zum Teil artfremd genutzte Grünbereich vor dem Friedhof neu geordnet. Innerhalb von zu gestaltenden Grünbereichen wird für den Friedhof eine angemessener Parkplatz errichtet.

#### **5. Planinhalt und Festsetzungen**

##### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des B-Planes wird im Entwurf des FNP als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Gemäß BauNVO § 4 Abs 2 u. § 13 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibener, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit geringem Publikumsverkehr

##### **5.1.2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Die zul. Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,4 festgesetzt.

GFZ Die zulässige Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,6 festgesetzt.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt.



### 5.1.3. BAUWEISE

Für die Neubebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 5.1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.  
§ 23 Bau NVO ist anzuwenden.

### 5.1.5. NEBENANLAGEN

§ 14 (1) BauNVO wird angewendet.  
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude zur Tierhaltung.  
§ 14 (2) wird ebenfalls angewendet.

### 5.1.6 FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON GERÄUSCHEN (LÄRMEINWIRKUNGSBEREICHE) ( § 9Abs. 1NR. 24 BauGB )

Für die im Plan festgesetzten Bereiche sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen.  
Die Grundrissorganisation im Haus ist so zu wählen, daß Wohnzimmer der Gebäude nach Westen, die Schlafzimmer nach Osten zu orientieren sind.  
Die Nord- bzw. Westseiten der betreffenden Gebäude sind mit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 ( R`w von 25-29 dB) auszustatten.

### 5.1.7. GARAGEN

Gemäß § 12 Abs. 2 sind Garagen auf den Grundstücken zulässig. Sie sind neben den Stellplätzen nur für den unmittelbaren Bedarf zulässig.

### 5.1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über den öffentlichen Weg Siedlungsstraße bzw. über die Kraftwerksstraße erschlossen.  
Innerhalb des Plangebietes ist eine Erschließungsachse vorgesehen.  
Die Erschließungsachse endet in einem Wendehammer, so ausgelegt, daß auch LKW`s wie Müllfahrzeuge und die Feuerwehr ausreichend Zufahrt haben.  
Der Ausbau der Erschließungsachse erfolgt in einer Trassenbreite von 5,75m Breite.

Kfz-Stell-  
flächen

- Die nach Brandenburgischer Bauordnung notwendigen, sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Die für den Friedhof vorgesehenen 28 Stellplätze werden anteilig auf den Flächen 353/1 und 350/1 vorgesehen.

#### 5.1.9. GRÜNFLÄCHEN/ ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen fest.

Der Landschaftscharakter soll dahingehend erhalten bleiben, daß die Großgrünachsen, soweit noch vorhanden, entlang der Siedlungsstraße Bestand haben.

Dieser Bebauungsplan unterliegt den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der für diese Plangebiet aufgestellt wurde.

#### 5.1.10. VER -UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hauptwasser-  
leitung:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorh. Trinkwasserleitung, die sich in der Siedlungsstraße befindet und um die Leitung in der Erschließungsstraße erweitert wird. Die Trinkwasserleitung wird innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung geführt.

Hauptab-

wasserleitung: Die Abwasserentsorgung für das Grundstück erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Stadt Peitz.

Die Hauptabwasserleitung verläuft als Hauptsammler an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Erschließung ist damit gesichert.

Die Abwasserleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung geführt.

Regenwasser: Das Regenwasser wird in das freie Gelände zur Versickerung abgeleitet.

Elektro-  
versorgung: Die Erschließung des Plangebietes mit  
Elektroenergie erfolgt über die vorh. Leitung  
in der Siedlungsstraße.  
Die Elektroleitungen werden innerhalb  
des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an  
die Wohnbebauung geführt.

## **5.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **5.2.1. HÖHENLAGE DES GEBÄUDES**

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß ist mit max.  
0,4m über dem Geländepunkt des angrenzenden  
Straßenraumes zulässig.

### **5.2.2. EINFRIEDUNGEN**

Die Abgrenzung der Grundstücke erfolgt zur Erschließungs-  
straße hin durch max 1,2 m hohe Zäune.  
Ansonsten sind vorzugsweise Hecken und Großgrün einzu-  
setzen.

### **5.2.3. GESTALTUNG DOPPELHÄUSER**

Die Ausführung der Doppelhäuser ist in der äußeren  
Gestaltung einheitlich vorzunehmen, d.h. die Bauhülle  
ist in Farbe, Material und Gestaltung identisch  
auszuführen.

## **5.3. Hinweise**

Es ergeben sich keine bauplanungs- und bauordnungs-  
rechtlichen Besonderheiten.