

---

B E B A U U N G S P L A N

---

- A N D E R B 9 7 -

---

S T A D T P E I T Z

B E B A U U N G S P L A N

B E G R Ü N D U N G G E M Ä ß § 9 A b s . 8 B a u G B

- A N D E R B 9 7 -

Planungsstand: November 1999

---

Entwurfs- und Planungsbüro Annette Gahler  
Schulstr.1  
03185 Peitz

---

**PROJEKT:** Bebauungsplan  
„An der B 97“

**AUFTRAGGEBER:** Stadt Peitz  
vertreten durch das  
Amt Peitz  
Schulstr. 6  
03185 Peitz

**AUFTRAGNEHMER:** Entwurfs- und Planungsbüro  
Annette Gahler  
Schulstr. 1  
03185 Peitz  
Tel./Fax 035601/31229

**BETEILIGTE FACHPLANER:** Ingenieur- und  
Liegenschaftsvermessungsbüro  
Dipl.-Ing. W. Schultz  
Madlower Hauptstr. 7  
03050 Cottbus

Landschaftsarchitekturbüro  
Hagen Engelmann  
Pestalozzistr. 4  
03044 Cottbus

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Vorbemerkungen**
  - 1.1. Bedarfsbegründung
  
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
  - 2.1. Abgrenzung
  - 2.2. Beschreibung
  
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planung**
  
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
  
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.1.1. Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.3. Bauweise
    - 5.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche
    - 5.1.5. Nebenanlagen
    - 5.1.6. Garagen
    - 5.1.7. Größe der Baugrundstücke
    - 5.1.8. Verkehrsflächen
    - 5.1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  
  - 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
    - 5.2.2. Höhenlage des Gebäudes
    - 5.2.3. Einfriedungen
    - 5.2.4. Sonstiges
    - 5.2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle

## 1. Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplanentwurf für die Stadt Peitz liegt vor und ist mit den Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen abgestimmt.

Die Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch die verbindliche Bauleitplanung untersetzt.

Entstehen wird ein MI-Gebiet entlang der B 97 und ein WS- Gebiet.

Der überarbeitete Planentwurf umfasst unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass hier Hornoer Bürger, die perspektivisch in Peitz wohnen und leben wollen einen Siedlungsbereich, der ein Kleinsiedlungsgebiet darstellen wird. Dieses Plangebiet hat gleichzeitig integrativen Charakter zwischen Altstadt und Neustadt.

Gestalterisch bedeutsam ist die Tatsache, dass dieses Wohngebiet an die ehemaligen Festungsanlagen der Stadt Peitz angrenzt. Hier muss mit viel Feingefühl versucht werden, durch einen gestalteten Grünbereich diese Grenze sichtbar werden zu lassen.

Ausgehend von den Entwicklungszielen der Stadt Peitz, wonach Peitz auch ein attraktiver Wohnstandort werden soll, gilt es, diesen Standort in seiner Gliederung entsprechend zu gestalten. Dabei liegt für das WS- Gebiet das Hauptaugenmerk auf den ansiedlungsspezifischen Wünschen der Hornoer Bürger.

Durch die vorhandene Erschließung in den peripheren Straßenzügen ist die innere Erschließung des Wohngebietes gesichert.

### 1.1. Bedarfsbegründung

Die Stadt Peitz liegt im Siedlungszentrum des Amtes Peitz und im Auspendlerbereich des Oberzentrums Cottbus.

Die Bedarfssituation ergibt sich unter anderem aus dem unmittelbaren Ansiedlungswunsch der Hornoer Bürger.

Der Zuwachs in Peitz wird auch anhand der Statistik sichtbar. Während es per 31.12.93 6.189 Einwohner in Peitz gab sind es per 31.12.94 bereits 6.668.

Damit gibt es in Peitz einen eindeutigen Trend in Richtung Zuwachs der zustande kam, ohne dass bisher größere Neuerschließungen eine Rolle gespielt haben.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1. Abgrenzung

Ort: 03185 Peitz Spree - Neiße - Kreis

Grundstück: Fläche zwischen der Straße Am Malxebogen der B 97 und dem Grundstück Gemarkung Peitz, Flur 3, Flurstück 33/1, die keilförmig eingeschlossen wird.

### 2.2. Beschreibung

Begrenzung der Grundstücke:

Norden: Schwarzer Weg - Gemarkung Peitz, Flur 3, Flurstück 33/1

Osten: „Am Malxebogen“

Süden: Grüngürtel der Altstadt als ehemaliger Grabenbereich der Festungsanlagen mit Malxe und Blaubeergraben

Westen: B 97

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 79.290 m<sup>2</sup>. Das Gelände hat bis zu seinem tiefsten Punkt doch ein deutliches Höhengefälle. Es liegt gegenüber dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße „Am Malxebogen“ um 2,00 m niedriger. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich nord-östlich der Altstadt ca. 250,00 m entfernt vom Marktplatz. Es handelt sich um einen innerstädtischen Verdichtungsbereich, der naturräumlich im Osten an das Laßzinswiesengebiet, getrennt durch die Straße „Am Malxebogen“, angrenzt.

Entfernungen: ca. 250,00 m bis zur B 168  
ca. 250,00 m bis zum Marktplatz  
ca. 12,00 km bis Cottbus  
unmittelbar an der B 97

Eigenart der angrenzenden Bebauung:

- 1- bis 3- geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern.
- sowie Nahversorger in eingeschossiger Ausführung mit Sattel- bzw. vorgehängtem Mansarddach.

vorhandene Straßen:

- Das Plangebiet wird durch die o.g. Straßen dreiecksförmig eingegrenzt und erschlossen.

**Baugrund/Grundwasser:**

- Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Planungsentwurf wurde durch das Amt Peitz eine erste Baugrunderkundung für den südlichen Teil, der im überarbeiteten Entwurf nicht mehr zur Bebauung vorgesehen ist, in Auftrag gegeben. Eine Baugrunderkundung für den nördlichen Bereich liegt noch nicht vor. Ziel und Zweck dieser Baugrunderkundung bestand darin, erste Angaben zum anstehenden Baugrund, einer möglichen Verbreitung, der stofflichen Zusammensetzung und zur hydrologischen Situation für die Bebauung lt. Entwurf vorgesehene Flächen zu erlangen. Ausgehend von den vorhandenen Aussagen zum Grundwasserstand können hier nur Rückschlüsse gezogen werden. Zu erwarten sind Grundwasserstände, die zwischen 59,2 m und 59,9 m, je nach Entfernung von der lokalen Vorflut der Malxe mit einem derzeitigen Freiwasserstand von 58,8 m, liegen. Diese Angaben sind in der Baugrunderkundung für den nördlichen Bereich zu präzisieren.

**3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

- Amtentwicklungsplanung
- Kreisentwicklungskonzept
- Vermessungsunterlage 1:500 und 1:1000
- Übersichtskarte der Stadt Peitz
- verbindliche übergeordnete Planungen sind nicht vorhanden
- Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Peitz

**4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Stadt Peitz hat im Flächennutzungsplanentwurf die Flächen entlang der B 97 als Mischgebiet ausgewiesen und den übrigen Bereich als Wohngebiet.

Es soll dem Bedarf nach einem guten Wohnstandort durch das Schaffen des Baurechtes im Plangebiet Rechnung getragen werden. Eine Spezifikation erfährt die Planung durch den Ansiedlungswunsch der Hornoer Bürger und der damit verbundenen Siedlungsspezifika, die sich darin ausdrückt, dass im Plangebiet anteilig Flächen als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen werden. Ein unmittelbarer Widerspruch zu den bisher verfolgten Planungszielen entsteht nicht.

Berücksichtigt wird strukturell, dass Peitz als Grundzentrum zu entwickeln ist und neben einer ausgebauten Infrastruktur insbesondere der Tatsache Rechnung tragen muss, dass es ein attraktiver Wohnstandort ist.

Hiermit soll das Siedlungsgebiet auch im Plangebiet eine angemessene Verdichtung erfahren.

Eine entsprechend begleitende Grünordnungsplanung sichert eine bestmögliche landschaftliche Einbettung unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet zum einen an den historisch gewachsenen Altstadt kern angrenzt, zum Neubaugebiet eine Anbindung schaffen soll, aber auch naturräumlich an das Laßzinswiesengebiet grenzt. Der Bezug zum historisch gewachsenen Stadtkern wird durch Sichtachsen zum Festungsturm hergestellt.

Die Satzungsziele befinden sich mit anderen Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt im Einklang.

Eine geordnete städtische Entwicklung ist gewährleistet, da:

- der Charakter der Wohnanlage sich in den Bereich einfügt
- Planungsziele der Stadt im Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfes aufgegriffen werden

Eine geordnete Grünordnungsplanung ist gewährleistet.

Die Gebietscharakteristik wird aufgegriffen.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 werden folgende Nutzungseinschränkungen im WS - Gebiet vorgenommen:

nicht zulässig sind: - Tankstellen

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 werden folgende Nutzungseinschränkungen im MI-Gebiet vorgenommen:

nicht zulässig sind: - Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

im MI- Gebiet

GRZ Die zul. Grundflächenzahl ist mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

GFZ Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit 0,8 im MI-Gebiet festgesetzt.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden lockeren Stadtrandbebauung und der Tatsache, dass ein Achtungsabstand zu den, die Stadt städtebaulich prägenden ehemalige Festungsanlagen und dem jetzt begrünten ehemals wasserführenden Bereich geben soll, wird die Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO im Planentwurf unterschritten.

Somit wird einer dem Bestand maßstäblichen Ergänzung der Bebauung entlang der Bundesstraße Rechnung getragen.

im WS - Gebiet

GRZ Die zul. Grundflächenzahl ist mit 0,2 im WS- Gebiet festgesetzt.

GFZ Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit 0,2 im WS - Gebiet festgesetzt.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt.

Da im Kleinsiedlungsgebiet eine eingeschossige Bauweise vorgesehen ist, wird die Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl nach § 17 Bau NVO im Planentwurf unterschritten. Vorhandene Sichtbeziehungen zu stadtbildprägenden Bauten, wie zum Beispiel der Kirche und dem Festungsturm, können somit erhalten werden.

Die Höhen der baulichen Anlagen über dem festgesetzten Bezugspunkt (OK Erschließungsstraße im Plangebiet = 61,30 m über HN) beträgt als Höhenmaß:

- bei einer eingeschossigen Bauweise TH max. 66,00 m ü HN
  - bei einer zweigeschossigen Bauweise TH max. 68,00 m ü HN
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

### **5.1.3. BAUWEISE**

Für die Neubebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Angabe der Firstrichtung geregelt, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

### **5.1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 23 BauNVO zur Regelung der Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken ist anzuwenden.



### 5.1.5. NEBENANLAGEN

§ 14 BauNVO wird angewendet.

Es sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

### 5.1.6. Garagen

Die Einordnung von Garagen erfolgt innerhalb der ausgewiesenen Baufenster. Garagen ab einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> sind mit Satteldach auszuführen. Garagen unter 25 m<sup>2</sup> sind mit einem Pultdach zulässig.

### 5.1.7. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Grundstücke wird auf 20 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einer, für Kleinsiedlungsgebiete untypischen starken Gebäudedichte, entgegengewirkt werden. Erforderliche Abstandsflächen können somit ohne Probleme auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

### 5.1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „ Am Malxebogen“ erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Erschließungsachsen vorgesehen.

Der Verkehrsraum ist 8,5 bzw. 5,5 m breit.

Stichstraßen (max.50 m) sind mit einer Mindestbreite von 5,5 m auszuführen.

Kfz-Stellflächen

- Die nach Bauordnung notwendigen Kfz-Stellflächen, sind auf dem Grundstück nachzuweisen

### 5.1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Bereich der Bebauung an der B 97 im Mischgebiet sind, entsprechend der vorgesehenen Nutzungsart, Lärmschutzmaßnahmen gegen den erheblich vorhandenen Verkehrslärm vorzusehen. Diese Maßnahme ist erforderlich, da die schallschutztechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß Beiblatt DIN 18005 Teil 1 überschritten werden.

Im Mischgebiet sind gemäß vorgenannter DIN folgende Werte einzuhalten:

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Mischgebiet: | Höchstwerte in dB      |
|              | tags            nachts |
|              | 60              45     |

*Werte aus der Stellungnahme BfD vom 19.12.95*

Ausgehend von der, dem Amt für Immissionsschutz Cottbus vorliegenden Verkehrsbelegungszahlen der B 97 für die Stadt Peitz ergibt sich für das , entlang der B 97 ausgewiesene Mischgebiet, eine Beurteilungsregel von 65 dB am Tage und 58 dB in der Nacht.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8 entsprechen.

Demzufolge sind folgende Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen:

| vorh. Lärmpegelbereich | vorh. "Maßgeblicher Außenlärmpegel" | Anforderungen für erf. $R'_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB  |
|------------------------|-------------------------------------|--|
| IV (am Tag)            | 66 bis 70 dB(A)                     | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.<br>40 dB<br>Büroräume u. ä.<br>35 dB |
| II (Nachts)            | 56 bis 60 dB(A)                     | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.<br>30 dB<br>Büroräume u. ä.<br>30 dB |

## 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im „Plangebiet“ sind nur ortstypische Putzfassaden und Klinkerfassaden, wie bereits im angrenzenden Neubaugebiet zulässig.

Dachformen beschränken sich auf Sattel- und Walmdächer mit einer DN 35°- 48°.

Die Dachdeckung ist in Beton- oder Tonziegeln in den Farben Rot und Rot-Braun zulässig.

Liegende Dachfenster sind zulässig, jedoch nicht mehr als 35% der darunterliegenden Gebäudeaußenwand.

Die Errichtung von Solarzellen in oder auf Dächern ist zulässig.

Dachaufbauten sind in folgenden Formen zulässig:

- stehende Gauben mit Satteldach
- Schleppgauben
- Dreiecksgauben

Die Einzelbreite einer Gaupe soll 1,5 m nicht überschreiten.  
Die Gesamtbreite der jeweiligen Dachaufbauten soll nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.  
Zulässig sind Erker bis 4,5 m Länge, jedoch nicht mehr als 35% der darunterliegenden Gebäudeaußenwand.  
Fenster sind in stehendem Format auszuführen.

#### 5.2.2. HÖHENLAGE DES GEBÄUDES

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss ist mit max. 0,8 m über den Erschließungsstraßen der innergebietlichen Erschließungsstraßen zulässig.  
OK Erschließungsstraße im Plangebiet = 61,30 m über HN.

#### 5.2.3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis 1,5 m Höhe zulässig.

#### 5.2.4. Sonstiges - Hinweise

Hoffflächen, Wege, Zufahrten u. ä. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Für Zufahrten und Hoffflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind sickerfähige Belagsarbeiten zu verwenden. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind bei den Erdarbeiten die Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - BbgDSchG - vom 22. Juli 1991 (GVBL. Nr. 20, 08. August 1991, S. 311 ff) zu beachten.

Demzufolge sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße anzuzeigen. (§ 19 Abs.1 und 2. BbgDSchG)

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

(§ 19 Abs. 3 BbgDSchG)

Funde sind gemäß § 19 Abs. 4 und 20 des BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine teilweise bzw. sogar insgesamt vorhandene, kampfmittelbelastende Fläche handelt.  
Aus diesem Grund, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

**5.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle  
( gemäß § 9 Abs. 1a BauGB )**

Im Bereich des ehemaligen " Rehn-Komplexes" werden ca. 2600 m<sup>2</sup> Fläche durch Abrißmaßnahmen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie Wegen entsiegelt.

Folgende Grundstücke sind dabei betroffen:

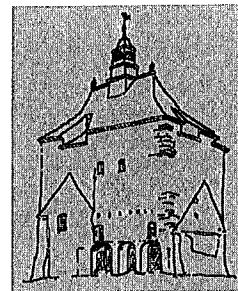
Flur 5, Flurstück 89,  
Flur 5, Flurstück 90  
Flur 5, Flurstück 91  
Flur 9, Flurstück 226/1  
Flur 9, Flurstück 226/2

Gemäß Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden diese Flächen, welche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes " An der B 97 " liegen.

Die Zustimmung der Stadt Peitz, diese Entsiegelung als Ausgleich für erforderliche Ersatzmaßnahmen zum B-Plan " An der B 97 " gegenzurechnen, liegt vor.

# Amt Peitz amt Picnjo

Der Amtsdirektor



Amtsverwaltung Peitz, Schulstraße 6, 03185 Peitz

Landesamt für Bauen,  
Bautechnik und Wohnen  
Postfach 100 744

Amt: Bauamt

Bearbeiter: Frau Donath

**03007 Cottbus**

Telefon: 035601 / 38-160

Ihr Zeichen  
Az.: **728/99**

Ihr Schreiben

Unser Zeichen  
do-BA-6000

Datum  
08.12.1999

## Satzung der Stadt Peitz über den B-Plan „An der B 97“

### Unser Antrag auf Genehmigung der Satzung vom 28.09.1999

Sehr geehrter Herr Brase,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.1999 den Beschluss zur Präzisierung der Satzung über den B-Plan „An der B 97“ gefasst.

In der Anlage übergeben wir Ihnen folgende Unterlagen für die Verfahrensakte:

- Beschluss vom 01.12.1999
- Planzeichnung, Stand 12.1999
- Begründung, Stand November 1999
- Begründung zum GOP, Stand Dezember 1999
- Erklärung der Stadt Peitz zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Donath  
Stellv. Leiterin Bauamt

### Anlagen

Telefon: 03 56 01 - 380 Fax: 3 81 70

Internet: <http://www.peitz.de>

E-Mail: [peitz@peitz.de](mailto:peitz@peitz.de)

Sprechstunden des Amtsdirektors:

1. Di im Monat 08.30-11.30/13.30-18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Sprechstunden der Verwaltung:

Di 08.30-11.30/13.30-18.00 Uhr

Do 08.30-11.30/13.30-17.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Sparkasse Spree-Neiße

BLZ: 180 500 00

Konto-Nr. 3 509 009 346