
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

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BauGB

- A N D E R B 9 7 -

Planungsstand: Juli 2002

**EPB - Entwurfs- und Planungsbüro GmbH
Grüner Weg 36
03185 Peitz**

PROJEKT: Bebauungsplan
" An der B 97 "

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

03185 Peitz

AUFTRAGNEHMER : EPB - Entwurfs- und Planungsbüro GmbH
Grüner Weg 36
03185 Peitz
Tel./Fax 035601/31229

**BETEILIGTE
FACHPLANER :** Ingenieur- und Liegenschaftsver-
messungsbüro
Dipl.-Ing. W. Schultz
Madlower Hauptstr. 7

03050 Cottbus

Landschaftsarchitekturbüro
Hagen Engelmann
Pestalozzistr. 4

03044 Cottbus

Landschaft-Park-Garten
Marianne Petras
Hauptstraße 42

03058 Leuthen

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

4.1. Erforderlichkeit und Ziele der Planänderung

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.

Das Plangebiet umfaßt weiterhin, unter der Berücksichtigung der Tatsache, daß hier Hornoer Bürger, die perspektivisch in Peitz wohnen und leben wollen einen Siedlungsbereich, der anteilig aus Kleinsiedlungsgebiet bestehen soll. 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 prinzipiell 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 ca 7,8 ha. Das Gelände hat bis zu seinem tiefsten Punkt doch ein deutliches Höhengefälle. Es liegt gegenüber dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße " Am Malxebogen " um 2m niedriger.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich nord-östlich der Altstadt ca 250m entfernt vom Marktplatz. Es handelt sich um einen innerstädtischen Verdichtungs-bereich, der naturräumlich im Osten an das Laszinswiesen-gebiet, getrennt durch die Straße " Am Malxebogen " , angrenzt.

Entfernungen: ca. 250 m bis zur B 168
ca. 250 m bis zum Marktplatz
ca. 12 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: - Zum Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor.
Für die Baumaßnahmen ist jedoch ein Baugrundgutachten erforderlich.
Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel erfahrungsgemäß sehr hoch.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planung

- Amtsentwicklungsplanung
- 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 zwischen der Straße " Am Malxebogen " und der B 97 sowie dem Grundstück ,Gemarkung Peitz, Flur 3, Flurstücke 33/1 als " Allgemeines Wohngebiet ", " Kleinsiedlungsgebiet " bzw. " Mischgebiet " ausgewiesen.

Es soll dem vorhandenen Bedarf nach einem guten Wohnstandort durch das Schaffen des Baurechtes im Plangebiet Rechnung tragen.

Eine Spezifikation erfährt die Planung durch den Ansiedlungswunsch der Hornoer-Bürger und der damit verbundenen Siedlungsspezifik, die sich darin ausdrückt, daß im Plangebiet anteilig Flächen als auch 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 Laszinswiesengebiet 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.

4.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planänderung

Wie bereits zum Ausdruck gebracht, werden wesentliche Bereiche des hier vorliegende Plangebietes der zukünftige Wohnstandort für ein Teil der Umsiedler aus Hornow sein.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsanlage bzw. eines entsprechenden Wohnumfeldes für die Hornoer Bürger, gemäß ihrer jetzigen Wohn- und Lebensverhältnisse, zu schaffen.

Auf Grund einer erneuten Bürgerbeteiligung im Zuge der Planänderung sind neue Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen worden die im nunmehr vorliegenden Planentwurf ihre Berücksichtigung finden.

Es wird mit den vorgenommenen Änderungen angestrebt, dass entsprechend der städtebaulich gewollten Grundstückssituation ein optimales Wohnumfeld für die zukünftigen Bürger am Standort geschaffen werden kann.

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. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

im MI-Gebiet

GRZ Die zul. Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,6 im MI-Gebiet festgesetzt.

GFZ Die zulässige Geschößflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,8 im MI-Gebiet festgesetzt.

im WS - Gebiet

GRZ Die zul. Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,2 im WS festgesetzt.

GFZ Die zulässige Geschößflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,4 im WS festgesetzt.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

Im Kleinsiedlungsgebiet ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Die höhenmäßige Einordnung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe geregelt.

Somit werden vorhandene Sichtbeziehungen zu stadtbildprägenden Bauten, wie zum Beispiel der Kirche und dem Festungsturm, erhalten.

Gleichzeitig erfolgt ein stufenmäßiger Übergang im Hinblick auf die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung im Neubaugebiet (4 - 5 geschossig) und der im westlichen vorherrschenden 2- geschossigen Bauweise zur angrenzenden Altstadtrandbebauung.

Die Höhen der baulichen Anlagen über den festgesetzten Bezugspunkt OK Erschließungsstrasse im Plangebiet beträgt als Höchstmaß für:

MI 1 = 61,31 m .HN
FH max. = 71,31 m ü. HN

WS 1 = 61,31 m ü. HN
FH max. = 71,31 m ü. HN

WS 2 = 61,31 m ü. HN
FH max. = 71,31 m ü. HN

WS 3 = nördlich angeordnete Baufelder im WS 3 = 61,34 m ü. HN
FH max. = 71,34 m ü. HN

östlich angeordnete Baufelder im WS 3 = 61,57 m ü. HN
FH max. = 71,57 m ü. HN

WS 4 = 61,16 m ü. HN
FH max. = 71,16 m ü. HN

WS 5 = 61,30 m ü. HN
FH max. = 71,30 m ü. HN

5.1.3. BAUWEISE

Für die Neubebauung wird im MI - Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Neubebauung wird im WS - Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 Bau NVO 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 Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Hinsichtlich ihrer Anordnung auf den Baugrundstücken wird die Errichtung von Nebenanlagen im gesamten WS - Gebiet auf eine max. zulässige Bebauungstiefe von 50 m, gemessen ab der dem Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße,

eingeschränkt.

Diese Einschränkung ist erforderlich , um auf Grund der vorhandenen Grundstückstiefen von 70 - 110 m, eine städtebaulich nicht gewollte Zersiedlung der Bebauung zu gestatten.

Vielmehr sind in sich baulich abgeschlossene Hofstellen mit dem im WS - Gebiet zulässigen Nutzungsinhalten städtebaulich gewollt, um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen.

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

5.1.6. Garagen

Garagen bis einer Grundfläche von 50 m² sind mit Satteldach oder Pultdach zulässig.

Garagen ab einer Grundfläche von 50 m² sind mit Satteldach auszuführen.

Die Einordnung von Garagen ist außerhalb der ausgewiesenen Baufenster mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Dieser Abstand ist notwendig, um die verkehrsmäßige Sicherheit beim Ein- und Ausfahren und der damit verbundenen Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenraum sicher zustellen.

5.1.7. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Grundstücke wird auf 20,0 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.

5.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Bereich der Bebauung an der B 97 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

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, ein Beurteilungspegel 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' des Außenbauteils, in dB
IV (am Tag)	66 bis 70 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. 40 dB Büroräume u. ä. 35 dB
II (Nachts)	56 bis 60 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. 30 dB Büroräume u. ä. 30 dB

Ausgehend von der in der Praxis häufig verzögerten Umsetzung von Mischgebietsnutzungen sowie im Interesse einer umfassenden Immissionsvorsorge wurden vom Amt für Immissionsschutz Cottbus überschlägige Berechnungen zur Beeinflussung des Gebietes hinsichtlich der Belastung des Plangebietes in die Tiefe (östlich zur Bundesstraße) durchgeführt.

Dies ergab nachstehende Situation:

Abstand zur Straßenachse	Beurteilungspegel	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
50m	59	51
70m	57	49
100m	54	47

Hieraus ergibt sich, dass in den WS - Gebieten 1 und 2 bis zu einem Abstand von 20m von der westlichen Baugrenze passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aus diesem Grund wird die Festsetzung, dass die besonders ruhebedürftigen Nutzungen, wie z.B. Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen, aufgenommen.

Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

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 Tonziegel in den Farbtönen rot, rot-braun und braun zulässig.

Liegende Dachfenster sind zulässig, jedoch nicht mehr als 35% der darunter liegenden Gebäudeaußenwand

Die Errichtung von Solarzellen in oder auf Dächern ist zulässig

Dachaufbauten sind in folgenden Formen zulässig:

- stehende Gauben mit Satteldach
- Schleppgauben
- Dreiecksgauben

Die Gesamtbreite der jeweiligen Dachaufbauten soll nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.

Zulässig sind Erker bis 4,5m Länge, jedoch nicht mehr als 35% der darunter liegenden Gebäudeaußenwand.

Fenster sind in stehendem Format auszuführen, davon ausgenommen sind Fenster von Nebengebäuden auf der straßenabgewandten Seite.

5.2.2. HÖHENLAGE DES GEBÄUDES

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

MI 1 = 61,31 m.ü.HN

WS 1 = 61,31 m.ü.HN

WS 2 = 61,31 m.ü.HN

WS 3 = nördlich angeordnete Baufelder im WS 3 = 61,34 m.ü.HN
östlich angeordnete Baufelder im WS 3 = 61,57 m.ü.HN

WS 4 = 61,16 m.ü.HN

WS 5 = 61,30 m.ü.HN

5.2.3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis 1,5m Höhe zulässig.

5.2.4. SONSTIGE 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 Werkstage 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 m² 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.