

Stadt

Peitz

Bebauungsplan

„An der (ehem.) B97“ 4. Änderung



Begründung

Juli 2019

Impressum

Plangeber	Stadt Peitz vertreten durch Amt Peitz Schulstraße 6 03185 Peitz
Planvorhaben	Bebauungsplan „An der (ehem.) B97“ 4. Änderung
Planverfahren	Verfahren nach § 13a BauGB
Planstand	Satzungsbeschluss Fassung Juli 2019
Planverfasser	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
weitere	
Plangrundlage	Vermessungsbüro ÖbVI Hagen Strese & Jörg Rehs

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Plangebiet	2
1.3	Verfahren	3
1.4	Plan- und Kartengrundlage	3
2	Planungsgegenstand	4
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2	Ziel und Zweck	4
3	Planerische Grundlagen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	6
4	Städtebauliche Randbedingungen	8
5	Planungskonzept / Festsetzungen	11
5.1	Vorhaben	11
6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
6.1	Geltungsbereich	13
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Art der baulichen Nutzung	13
6.4	Sonstige Nutzungen	16
6.5	Maß der baulichen Nutzung	16
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.7	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	19
7	Anhang	25
7.1	Flächenbilanz	25
7.2	Versiegelungsbilanz	25
7.3	Pflanzliste	26
7.4	Rechtsgrundlagen	27

1 Einführung

1.1 Vorbemerkungen

Plangeber

Der vorliegende Bauleitplan wird durch die Stadt Peitz (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

Änderung Bebauungsplan

Das Planvorhaben betrifft die Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) „An der (ehemaligen) B 97“, im Folgenden „Urplan“ genannt, für den Bereich der Baugebietsteilfläche WS 4 und der umgrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Der „Urplan“ ist seit dem März 2000 rechtsverbindlich.

In den nachfolgenden Jahren erfolgten bisher drei Änderungen des „Urplans“.

Planänderung

Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind nicht nur geringfügig. Mehrere Festsetzungen werden geändert bzw. werden im Änderungsgeltungsbereich nicht mehr getroffen, sodass die Grundzüge der wirksamen Planung berührt werden, sich aber nicht wesentlich ändern.

Für den Änderungsbereich wird eine eigene Begründung und Planzeichnung erstellt.

Die im Änderungsgeltungsbereich getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen der 4. Änderung ersetzen die Festsetzungen und Bestimmungen der vorhergehenden Satzungsdokumente und Änderungen.

1.2 Plangebiet

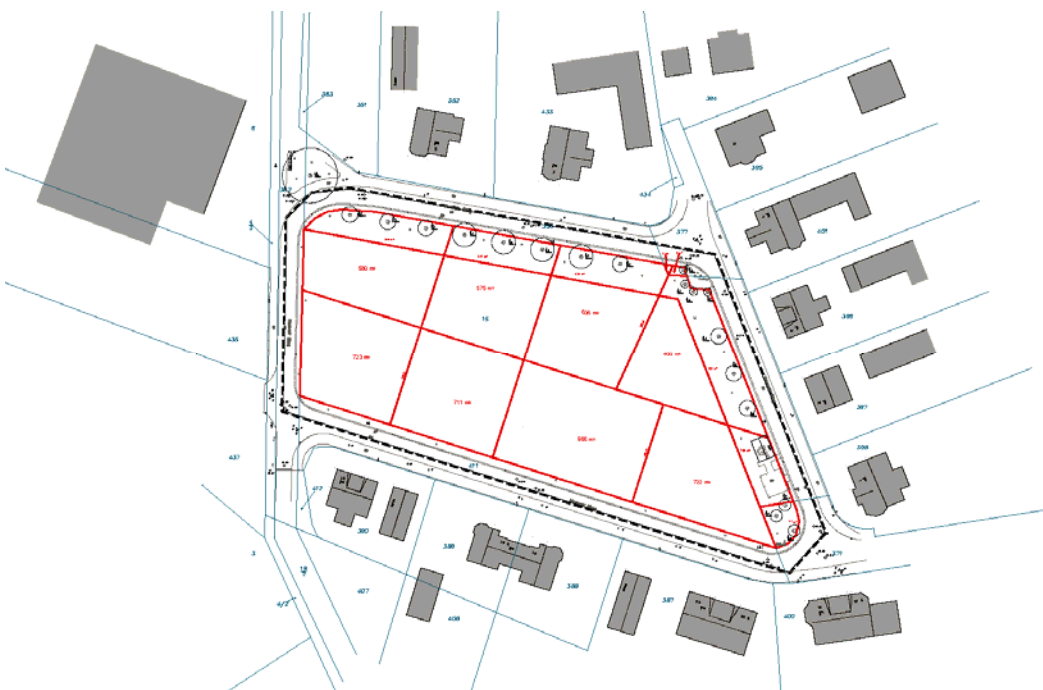
Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Peitz und umfasst eine Fläche von rund 0,85 ha.

Lage Plangebiet

Vollständig betroffen ist das Flurstück 15. Teilweise betroffen sind die Straßengrundstücke Flurstücke 411, 362, 371, 354 und 377. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Peitz, Flur 3.

Das innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs vorhandene Flurstück 15, wurde durch einen Öffentlich-bestellten-Vermessungsingenieur unter Hinzunahme von angrenzenden Teilflächen (öffentliche Grünfläche), in acht Grundstücke geteilt.

erfolgte Teilung



Übersichtskarte mit erfolgter Grundstücks- teilung (rot)

Aufgrund der erfolgten Grundstücksteilung ändert sich die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche gegenüber der ursprünglichen Baugebietsfläche.

Der Geltungsbereich verläuft in der Mitte der das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind.

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahrenswahl

Aufstellungsbeschluss / Regelverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.07.2018 den Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Rechtsgrundlagen
Regelverfahren*

Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.

Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.

Angabe Rechtsgrundlagen

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird erst am Ende des Verfahrens erstellt.

1.3.2 Verfahrensstand

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensstand*

Verfahrensübersicht

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die zum Satzungsbeschluss erstellt wird. *Verfahrensübersicht*

Das Planverfahren befindet sich noch am Anfang. Formelle Beteiligungen wurden noch nicht durchgeführt.

Die hier vorliegende Fassung ist der Entwurf des Planes. Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren. *Entwurf*

Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen der Behörden und Öffentlichkeit eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

1.4 Plan- und Kartengrundlage

Planzeichnung

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan mit Stand vom 11.02.2019 angefertigt. Sie wird somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung genügen. *Plan- und Kartengrundlage*

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92

Karten / Luftbilder

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Anlass - Allgemein

Ein Vorhabentäger hat das Grundstück mit dem Ziel der Errichtung einer klassischen Einfamilienhaussiedlung erworben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt die zulässige Bebauung sehr detailliert und schränkt die künftigen Bauherren zu sehr ein. Diese Regelungsdichte und Detailliertheit führte sehr wahrscheinlich dazu, dass die Fläche für Bauwillige bisher uninteressant war und bis heute nicht bebaut ist.

Mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen Änderungen getroffenen Festsetzungen lässt sich das Planungsziel des Vorhabenträgers nicht realisieren.

Die Kommune verfolgt das Ziel, die Fläche für künftige Bürger attraktiv zu machen und unterstützt daher die Ziele des Vorhabenträgers.

Bauplanungsrechtliche Situation - Allgemein

Baugenehmigungen für eine klassische Einfamilienhausbebauung können unter den *Bauplanungsrechtliche Situation* gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil die rechtsverbindlichen Festsetzungen des „Urplans“ entgegenstehen.

Änderung B-Plan

Um das ermöglichen zu können, wird der bestehende verbindliche B-Plan für den Bereich geändert werden. *Änderung B-Plan*

2.2 Ziel und Zweck

Ziele und Zwecke lt. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde unterstützt das Anliegen des Vorhabenträgers.

Der betreffende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, einem Baugebiet mit besonderer Zweckbestimmung und Prägung. Neben der eigentlichen Wohnnutzung in den Wohngebäuden dient es auch der Selbstversorgung im Wirtschaftsteil eines angemessen großen Grundstücks durch gartenbauliche Nutzung und Kleintierhaltung.

Die Grundflächenzahl ist im Kleinsiedlungsgebiet mit 0,2 festgesetzt, d.h. der zu überbauende Flächenanteil eines Baugrundstückes darf nur 20% betragen.

Diese Festsetzung erfüllen nicht die Anforderung an die geplanten Vorhaben. Aus diesem Grund soll das Baugebiet künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das festgesetzte Baufeld hat einen Zuschnitt, der den heutigen Bedarfen nicht mehr entspricht und soll verändert (vergrößert) werden. Den nördlich und östlich des Flurstücks 15 angrenzenden breiten (Straßen-) Grünstreifen möchte der Investor erwerben und den künftigen privaten Grundstücken zuordnen.

Die Festsetzungen im Änderungsbereich sollen vereinfacht werden.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Ziele

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Aus raumordnerischer Sicht sind aktuell folgende Rechtsgrundlagen verbindlich *Ziele Landes- und Regionalplanung*

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Zielvorgaben Raumordnung

Folgende Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

*Zielvorgaben
Raumordnung*

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) *Ziele der gemeinsamen Landesplanungsabteilung*
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl.II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg, überarbeiteter Entwurf vom 29.01.2019

Ziel 4.2 (Z) LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete *LEP B-B Ziel*

Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der Zusätzlichen Entwicklungsoption.

Festlegungskarte

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. *LEP B-B*

Zielvorgaben Regionalplanung

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in *Regionalplanung* Teilregionalplänen festgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Folgende Regionalpläne sind zu beachten:

- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 17.12.2015 (ABl. 24116 S.635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27116 S.755)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. I Amtlicher Anzeiger, S. 889)

Aus den Regionalplänen ergeben sich keine Zielstellungen für die Planung, die zu beachten sind. *Zielvorgaben Regionalplan*

3.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze*

Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant.

4.1 (G) LEP B-B: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. *LEP B-B*

5.1 (G) (2) LEP B-B Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

§ 5 (2) LEPro 2007 Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. *LEPro 2007*

§ 5 (3) LEPro 2007 Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt. *Vorbemerkungen*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Schutzzwecke von Schutzgebieten werden nicht berührt. *Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht*

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden vom Planvorhaben nicht berührt. *Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht*

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölze, die der Baumschutzverordnung-BSV LK SPN unterliegen und als Ausgleichsmaßnahme, für die bereits auf Basis des vorhandenen Bebauungsplanes errichteten Häuser / Straßenbau angepflanzt worden sind. *Gehölze*

Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder in der direkten Umgebung. *Denkmale*

Im Vorhabenbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt.

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder Lübben (11-1522) mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken. *Bergbauberechtigungen Erlaubnisfelder*

3.2.1 Sonstige Bindungen

Keine Fachplanungen anderer Planungsträger

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Formelle Planungen

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden im Nahbereich werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

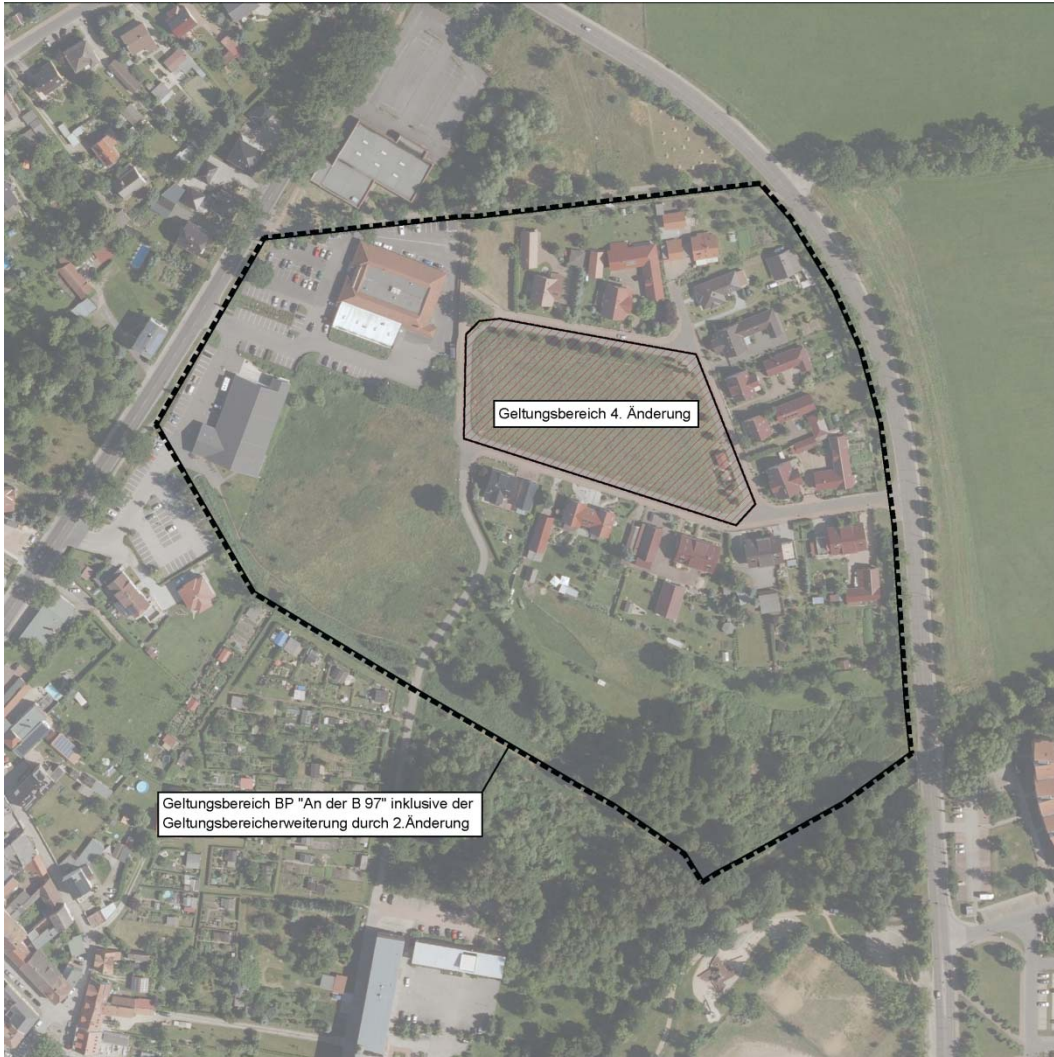
Für die Stadt besteht kein rechtswirksamer FNP.

Das Planvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) „An der (ehemaligen) B 97“, welcher im Jahre 2000 als Satzung beschlossen wurde und seit März 2000 rechtsverbindlich ist. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan. *B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen*

In den nachfolgenden Jahren erfolgten bisher drei Änderungen des Bebauungsplanes.

1. Die 1. Änderung ist seit 2003 rechtsverbindlich und umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
2. Die 2. Änderung ist seit 2005 rechtsverbindlich und umfasst den Bereich (Einzehandel) entlang der ehemaligen B 97. Erweiterung des Geltungsbereichs.

3. Die 3. Änderung ist seit 2011 rechtsverbindlich und umfasst ebenfalls den Bereich (Einzelhandel) an der ehemaligen B 97.



Lage des Änderungsgeltungsbereichs im B-Plangebiet des „Urplans“

Die Änderungsgeltungsbereichsfläche umfasst das im Bebauungsplan festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet WS 4 und die Hälfte des umgrenzenden Straßenkörpers.

sonstige Satzungen

Die Stadt hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind

Sonstige formelle Planungen

- Stellplatzsatzung
- Werbesatzung

In der Stellplatzsatzung ist die Herstellungspflicht für die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung geregelt. Beispielsweise sind für Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen, für Wohnungen mit einer Nutzfläche größer als 100 m² zwei Stellplätze.

Unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt die Stellplatzsatzung die Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrages.

3.2.3 Sonstige Planungen und Vorhaben

Umweltplanungen kein UB

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung erarbeitet, der zu beachten ist. Planungsstand ist Januar 2000.

Grünordnungsplan „Urplan“

Der Grünordnungsplan enthält eine Eingriffsermittlung mit Bewertung der Eingriffe in die Umwelt.

Auf Basis der Eingriffsermittlung formuliert der Grünordnungsplan Schutz und Entwicklungsziele für die Schutzgüter sowie konkrete Grünordnungsmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan.

Die Maßnahmenflächen A 6 und A 8 liegen vollständig innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs der 4. Änderung.

Die geplanten Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind den Eingriffen des Kleinsiedlungsgebietes WS 4 zugeordnet, welches durch die 4. Änderung geändert werden soll.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans existiert ein Umweltbericht mit Arbeitsstand vom August 2005. Der Umweltbericht beinhaltet keine Vorgaben für die Änderungsgeltungsbereichsfläche. *Umweltbericht 2. Änderung*

Keine Sonstigen Planungen und Vorhaben

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

parallele Fachplanungen ausgelöst durch B-Plan

Im Änderungsverfahren werden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. Deren Ergebnisse werden, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. *parallele Fachplanungen*

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1.1 Planung / bestehendes Baurecht durch den B-Plan

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes der Stadt Peitz „An der (ehemaligen) B 97“.

Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme umschreibt daher nicht den tatsächlich vorhandenen Bestand (Nutzung und baulich) sondern benennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit zulässige Nutzung.

Dabei bildet der Endzustand des Bebauungsplanes nach der 3. Änderung die Beurteilungsgrundlage.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Malxebogen“ erschlossen. *Erschließung*
Innerhalb des Plangebietes sind untergeordnete Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,5 m bzw. 5,5 m vorgesehen. Stichstraßen haben eine Mindestbreite von 5,5 m.

Der Bebauungsplan setzt letztlich zwei Nutzungskategorien der BauNVO fest. *Art der Nutzung*

1. zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aus dem Food und Non-Food Sektor
2. sechs Kleinsiedlungsgebiete, zulässig ist der gesamte Nutzungskatalog des § 2 BauNVO. Nur Tankstellen sind unzulässig.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den Nutzungsschablonen des „Urplans“ getroffenen Festsetzungen.

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Dach	Höhe
SO1	- GR 1500	- GR 1800	I	geschlossen	SD,WD, FD 0° - 48°	FH 10,0
SO2	- GR1200	- GR 900	I	geschlossen	SD,WD, FD 0° - 48°	FH 12,5
WS 1	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD, FD 35° - 48°	FH 10,0
WS 2	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD 35° - 48°	FH 10,0
WS 3	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD 35° - 48°	FH 10,0
WS 4	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD 35° - 48°	FH 10,0
WS 5	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD 35° - 48°	FH 10,0
WS 6	0,2	0,4	II	offen Einzelhäuser Doppelhäuser	SD,WD 35° - 48°	FH 10,0

Maß der Nutzung

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes dienen, sind in allen Baugebieten zulässig. *Nebenanlagen*

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Der Bebauungsplan legt eine Mindestgrundstücksbreite von 20 m fest.

Grundstücksgestaltung

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die nachfolgend aufgeführt sind:

Gestaltung

Dach

- Die Dachdeckung ist in Beton oder in Tonziegel in den Farbtönen rot und rotbraun zulässig.
- Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, jedoch nur bis 35% der darunterliegenden Außenwand.
- Die Errichtung von Solarzellen in oder auf den Dächern ist zulässig.
- Dachaufbauten sind als stehende Gaupen mit Satteldach, als Schleppgaupen und Dreiecksgaupen zulässig. Die Einzelgaupe darf die Breite von 1,5 nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Summe der Dachaufbauten darf 50 % der trauflänge nicht überschreiten.
- Erker bis 4,5 m Länge, jedoch nicht mehr als 35 % der Gebäudeaußenwand sind zulässig. *Fassade*
- Fenster sind im stehenden Format auszuführen.
- Fassaden im Plangebiet sind nur in ortstypischen Putz- und Klinkerfassaden zulässig sind.
- Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,8 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. *Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen*
- Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,5 m sein.
- Garagen mit einer Grundfläche kleiner als 50 m² sind mit einem Pultdach oder Satteldach, Garagen mit einer Grundfläche über 50 m² zwingend mit einem Satteldach zu gestalten. *Nebengebäude*

Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl von umweltrelevanten Festsetzungen, die nachfolgend aufgeführt sind. In Bezug auf die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen beschränkt sich die Auflistung der Maßnahmen auf den Geltungsbereich der 4. Änderung. *Umwelt
Lärmimmissionen*

Für die Baugebiete an der ehemaligen B 97 (Einzelhandelsstandorte) setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) fest. Diese Festsetzungen gelten nicht für das Kleinsiedlungsgebiete WS 4, daher wird nicht weiter auf diese Festsetzungen eingegangen.

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

In den Kleinsiedlungsgebieten sind für Zufahrten und Hoffflächen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 m² Fläche sind mit Schlingern oder Klimmern zu begrünen.

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs liegen die Maßnahmenflächen A 6 und A 8. *Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen*

Innerhalb der Fläche A 6 sollen die Eingriffe ausgeglichen werden, die durch die Realisierung der Baukörper des Kleinsiedlungsgebietes WS 4 entstehen. *WS 4*

Je angefangen 100 m² versiegelbarer Fläche der Grundstücke des Baugebietes WS 4 sind ein Laubbaum oder zwei Obstgehölze zu pflanzen. Eine Durchwegung ist in wassergebundenem Schichtenaufbau zulässig.

Die Fläche A 8 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll eine bandartige Rasenfläche mit insgesamt 3045 m² angesät werden. Innerhalb der Fläche ist ein eingetriedeter Müllplatz zu integrieren, der mit Kletterpflanzen zu begrünen ist.

6% der Grundstücksflächen sind mit freiwachsenden Hecken in mehrschichtigem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Sträuchern aufzupflanzen.

Auf den als Verkehrsflächen festgesetzten Bereichen ist je angefangene 250 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. *Verkehrsflächen*

4.1.2 Bestand / Umsetzung des B-Planes

4.1.2.1 Verkehr

Das im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungssystem wurde überwiegend realisiert. *Verkehrerschließung*

Nicht realisiert ist die Anbindung des Horner Rings südlich an die Straße „Am Malxebogen“, sodass das Baugebiet nur östlich an das städtische Straßennetz angeschlossen ist. Ferner fehlt die Erschließung der südwestlichen Baugebiete WS 1, WS 2 und WS 6.

4.1.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund dessen, dass Teilflächen bereits bebaut sind, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen werden kann. *Stadttechnik*

Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand der Telekom AG. Diese befinden sich im Randbereich / Straßenbegleitgrün des „Horner Rings“.

4.1.2.3 Nutzung

Die Sondergebietsflächen sowie die Kleinsiedlungsgebietsflächen WS 3 und WS 5 sind bereits realisiert und seit einigen Jahren bebaut. *Kleinsiedlungsgebiet*

Nicht realisiert sind die Baugebiete WS 1, WS 2, WS 6 und WS 4.

Innerhalb der Kleinsiedlungsflächen wurden Bauungsstrukturen für Bürger errichtet, die infolge der Abaggerung des Ortes Horno hierher umgesiedelt worden sind.

Teilweise sind echte Kleinsiedlungsgebiete mit Nutzgärten und Viehzucht (Hühner) entstanden.

Die Einzelhandelsstandorte mit den typischen Nebenanlagen sind ebenfalls realisiert.

Einzelhandel

Die Maßnahmenfläche A 8 wurde als Rasenfläche angelegt. Der hier festgesetzte Müllplatz ist nicht realisiert, allerdings befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Holzschuppen sowie ein eingefriedeter Hofbereich. Welche Nutzung der Schuppen hat, ist nicht bekannt.

öffentliche Grünfläche

4.1.2.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs wurden bisher anteilige Baumpflanzungen für die Realisierung der Verkehrsfläche umgesetzt. 18 Bäume wurden als Straßenbäume gepflanzt. Der Abstand beträgt ca. 10 m untereinander.

Es ist davon auszugehen, dass die Kompensationsmaßnahmen für den Straßenbau vollständig erbracht worden sind.

5 Planungskonzept / Festsetzungen

5.1 Vorhaben

Die Festsetzungen im Änderungsgeltungsbereich sollen deutlich „entschlackt“ und vereinfacht werden. Die vorhandene Regelungsdichte, insbesondere zu den bauordnerischen Gestaltungsfestsetzungen wird stark überarbeitet.

Vorbemerkung

5.1.1 Nutzung

Art und Maß der Nutzung

Im Änderungsgeltungsbereich sollen voraussichtlich acht Wohngrundstücke mit einer typischen Einfamilienhausbebauung realisiert werden.

Abweichende vom rechtskräftigen Bebauungsplan soll kein Kleinsiedlungsgebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Aufgrund der Lage und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung soll der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO modifiziert werden.

Es sollen die für allgemeine Wohngebiete typischen Nebenanlagen zugelassen werden. Garagen sollen mit einem Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche, welche als Rasenfläche mit Müllplatz angelegt ist, wird künftig teilweise dem privaten Bauland zugeschlagen.

Der vorhandenen Holzschuppen wird zurückgebaut.

Der Vorhabentäger möchte auf dem Grundstück die Vielzahl der nachgefragten Einfamilienhaustypen (Bungalow, Stadtvilla, mediterraner und Bauhaus (Flachdach) Stil und klassisches Einfamilienhaus) anbieten.

5.1.2 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Erschließungssystem wird sich nicht ändern. Die Grundstücke werden weiterhin über den Hornoer Ring erschlossen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Der Umfang richtet sich nach der städtischen Stellplatzsatzung.

Im öffentlichen Straßenraum werden dafür keine Flächen frei gehalten.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden.

Trinkwasser

Die Löschwasserversorgung ist aus den Leitungen des Trinkwasserversorgungsunternehmens sichergestellt.

Löschwasser

Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlo- se Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen.

Schmutzwasser

Im vorliegenden Fall wird der Anschluss an das zentrale Abwassernetz erfolgen.

Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen. *Niederschlagswasser*

Müllsammelstellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. *Müllentsorgung*

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen der Telekom sind vor Überbauung zu schützen. Die Leitungen befinden sich zwischen dem Straßengrundstück und der Baugrenze. Vor Baubeginn sollte eine Leitungsauskunft bzw. Schachtgenehmigung eingeholt werden. *Telekom*

5.1.3 Umweltkonzept

Die ursprünglich geplanten Ersatzmaßnahmen, werden geprüft und ggf. angepasst, sodass die Eingriffe weiterhin entsprechend dem im Grünordnungsplan des „Urplans“ ermittelten Maßnahmen ausgeglichen werden können. *Ausgleichsmaßnahmen*

5.1.4 Ortsbild

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Peitz.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgrund der Detaillierung geprüft.

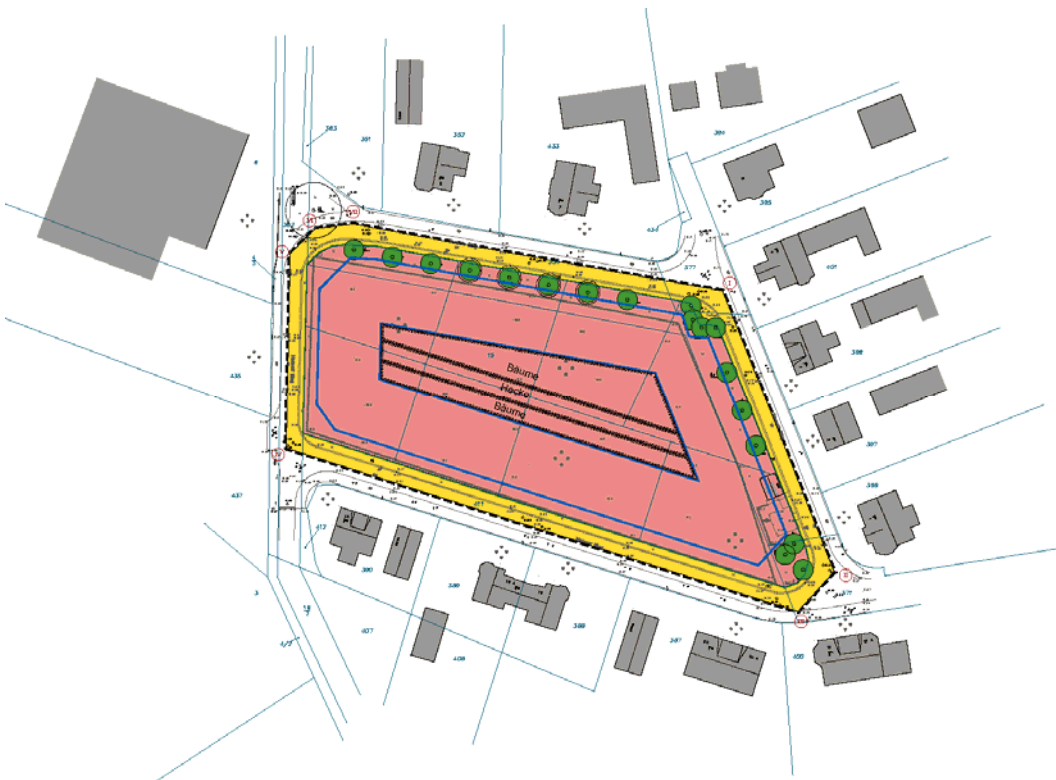
Da die vorhandene das Plangebiet umgebende Bebauung entsprechend den getroffenen Festsetzungen realisiert worden ist, werden auch für die Änderungsfläche entsprechende aber zurückhaltende gestalterische Festsetzungen getroffen. Die bestehenden Festsetzungen werden deutlich reduziert, damit die vom Investor angebotenen Haustypen realisiert werden können.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. *Vorbemerkungen*

Es werden nur die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen erläutert.

Planzeichnung



Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Art der baulichen Nutzung / Baugebietsflächen

Vorbemerkungen

Verteilung Flächennutzungen im Geltungsbereich

Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den Baugebieten erläutert.

Weitere Nutzungen sind bei Bedarf unter der Überschrift „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ erläutert.

Alternativen

Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen sind nicht erkennbar.

6.1 Geltungsbereich

Begrenzung

Der **Geltungsbereich** des Plangebiets wird **zeichnerisch** mit dem **Planzeichen 15.13** gemäß § 9. Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst das Baugebiet WS 4 des „Urplans“, sowie deren Randbereiche, die sich durch Vergrößerung des WS 4 verändern werden. Der Geltungsbereich verläuft in der Mitte der das Baugebiet umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die **Geltungsbereichsecken** werden mit **Koordinaten** vermasst und in der Planzeichnung als Tabelle aufgebracht.

6.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

6.2.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über eine bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Hälfte der verbleibenden, das Baugebiet umgebenden Verkehrsfläche **zeichnerisch** als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

6.2.2 Straßenbegrenzungslinie

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von dem angrenzenden Baugebiet und durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Durch die Erweiterung des Baugebietes ändert sich die Straßenbegrenzungslinie im nördlichen und östlichen Bereich und muss neu gebildet werden.

Im B-Plan wird weiterhin nur das Straßengrundstück festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt den vorhandenen, bereits neu geschaffenen Flurstücksgrenzen.

Lage der Straßenbegrenzungslinie

6.3 Art der baulichen Nutzung

6.3.1 Vorbemerkungen

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Gliederung / Differenzierung / Modifizierung

Der § 1 mit den Absätzen 4 bis 10 des BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine weit reichende Differenzierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in Baugebieten.

*Gliederung
Differenzierung
Modifizierung der Ge-
bietstypen*

6.3.2 Wohngebiet

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden.

*Vorbemerkungen Wohn-
gebiet*

Angestrebt wird die Entwicklung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Planungsziele

Das neue Wohngebiet umschließt die Flächen des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes WS 4 zuzüglich von Teilflächen der in der 1. Änderung festgesetzten öffentlichen Grünfläche A 8.



*Kennzeichnung der zu-
sätzliche Baugebietsflä-
che, die vormals als öffent-
liche Grünfläche festge-
setzt war*

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO wird das **Baugebiet** als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

*WA-Gebiet
Allgemeines Wohngebiet*

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet zwar vorherrscht aber weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen kann. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

*Allgemeine Zweckbestim-
mung WA-Gebiet*

Im vorliegenden Fall ist das WA-Gebiet von Kleinsiedlungsgebieten umgeben und ist daher „etwas“ ländlich geprägt. Des Weiteren liegt das WA-Gebiet in „zweiter Reihe“ und wird über eine Ringstraße verkehrlich erschlossen.

Gebietscharakter

Der Störgrad des allgemeinen Wohngebietes richtet sich nach der Umgebung (Kleinsiedlungsgebiet).

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen erforderlich sind.

Standortspezifische Ziele

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.

6.3.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog

Im vorliegenden Fall ist es ausreichend, den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.

Abweichende Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und zu den Ausnahmen nach Abs. 6 BauNVO zulässig.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht auf Grund der Lage in der Innenstadt bei folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

6.3.2.2 Nutzungskatalog WA-Gebiet

Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein wie ehemals festgesetzt, WS-Gebiet.

Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind:

Festsetzung 1

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende sind Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig.

Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sind unzulässig.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x		X		
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x			X	
Anlagen für kulturelle Zwecke	x			X	
Anlagen für soziale Zwecke	x			X	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x			X	
Anlagen für sportliche Zwecke	x			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		X	
Anlagen für Verwaltungen		x			X
Gartenbaubetriebe		x			X
Tankstellen		x			X

6.4 Sonstige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Freie Berufe“, „Stellplätze und Garagen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.

Gem. § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume und in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauVO zulässig. *Stellplätze und Garagen*

Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

In allen Baugebieten sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. *sonstige Nebenanlagen*

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

6.5.1.1 Obergrenzen § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind. *Obergrenzen*

6.5.2 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von überbauter und nicht überbauter Fläche. *Vorbemerkungen Grundflächenzahl*

Entgegen dem Urplan (GRZ 0,2) wird die **GRZ** erhöht und mit **0,4** festgesetzt.

Die GRZ ist Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

Die im § 17 BauNVO für WA-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eingehalten. *Obergrenzen § 17 BauNVO*

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Vorbemerkungen Gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% mit der Kapazitätsgrenze von 0,8 zu.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.

In einem B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings auch geändert werden.

Für diese gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit (hier mit GRZ II bezeichnet) für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (d. h. die „Nicht Hauptnutzungen“) sollen im Plangebiet keine Einschränkungen gelten. *Keine Einschränkungen*

6.5.2.1 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen Höhe der baulichen Anlage*

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse (Z) geregelt.

Eine Geschossflächenzahl, wie im Urplan, wird nicht festgesetzt, da sie nicht notwendig ist.

Die Festsetzung von Firshöhen sowie des Höhenbezugspunktes erfolgt unter dem Pkt. 6.7.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt (**Z II**).

Die Anzahl der Vollgeschosse ist Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. *Vollgeschossbegriff*

Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der (seit 01.07.2016) geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2018) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.“

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

Einhalten Obergrenze Geschossflächenzahl

Die im WA-Gebiet festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse führt zu keiner Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes für die Geschossfläche (GFZ) in Wohngebieten von 1,2, da nur maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Es ergibt sich eine rechnerische GFZ von 0,8. Obergrenzen § 17 BauNVO

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für die Hauptgebäude

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Vorbemerkungen

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe). Flächen für die Hauptanlagen

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im Plangebiet werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch die **zeichnerische Festsetzung der Baugrenze** bestimmt.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien ein. An den Straßenecken sind die Baugrenzen so abgewinkelt, dass ein Sichtbereich in die Straßen von Bebauung frei gehalten werden kann. Die rückwärtigen Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 16,0 m zu den vorderen Baugrenzen.

Die Stadt sieht eine Notwendigkeit darin, hochbauliche Nebenanlagen, insbesondere Garagen nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßen zuzulassen, damit es hier nicht zu Sichteinschränkungen für den Verkehr kommt. Dies ist aufgrund des Straßenraums notwendig. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. **Festsetzung 2**

Diese Festsetzung war ebenfalls Bestandteil des Festsetzungskatalogs für das ehemalige WS 4 im „Urplan“.

6.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

6.7.1.1 Bauweise

Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Solche Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

*Bauweise
Vorbemerkungen*

Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Offene Bauweise

Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert, welche innerhalb der Nutzungsschablone auf die Planzeichnung als Festsetzung aufgebracht wird.

offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung war ebenfalls Bestandteil des Festsetzungskatalogs für das ehemalige WS 4 im Urplan.

Hausformen

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf **Einzelhäuser (E)** beschränkt.

nur Einzelhäuser

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser.

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhaushausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen Grenzabstand einhalten müssen.

Diese Festsetzung war ebenfalls Bestandteil des Festsetzungskatalogs für das ehemalige WS 4 im Urplan.

Einschränkung

Die Regelung der Hausformen zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze, nur wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden darf oder eine solche verbindlich vorgeschrieben wird, was in einem B-Plan nur indirekt möglich ist.

Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50 m Länge entstehen.

Unter Umständen müssen die Planungsziele zusätzlich mit ergänzenden Bestimmungen durchgesetzt werden.

6.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkungen*

Für den Urplan liegt ein Grünordnungsplan (GOP) vor, der zu beachten ist. *Grünordnungsplan*

Der Urplan enthält für den Änderungsgeltungsbereich eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen die übernommen und angepasst werden müssen, um die Grundzüge der Planung zu erhalten.

Bestandsfestsetzungen Urplan

Folgende Festsetzungen sind im Urplan enthalten, die sich auf den Änderungsgeltungsbereich beziehen.

- | | |
|--|--|
| <i>6% der Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit freiwachsenden Hecken in mehrschichtigen Aufbau aus blüh- und fruchtreifen Sträuchern aufzupflanzen</i> | <i>Festsetzung 1
Heckenpflanzung</i> |
| <i>Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 m² Fläche sind mit Schlingern oder Klimmern zu begrünen.</i> | <i>Festsetzung 2
Fassadenbegrünung</i> |
| <i>Auf den als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichen ist je angefangene 250 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.</i> | <i>Festsetzung 3
Straßenbäume</i> |
| <i>Je angefangene 100 m² versiegelbarer Fläche der Grundstücke des Baugebietes WS 4 sind ein Laubbaum oder zwei Obstgehölze innerhalb der Maßnahmenfläche A6 zu pflanzen. Wege sind in wassergebundenem Schichtenaufbau zulässig.</i> | <i>Festsetzung 4
Baumanpflanzung</i> |
| <i>In der Planzeichnung ist eine Maßnahmenfläche mit dem Planzeichen 13.2.2 festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1350 m².</i> | <i>Maßnahmenfläche A6</i> |
| <i>Hofflächen, Wege, Zufahrten dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Für Zufahrten und Hofflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind sicherfähige Belagsarten zu verwenden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zu zuführen.</i> | <i>Reduzierung des Versiegelungsgrades</i> |

Festsetzungen 4. Änderung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen entsteht in der Mitte des Baugebietes eine Inselfläche, die als neue Maßnahmenfläche mit dem Planzeichen **Planzeichen 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch** festgesetzt wird. Diese Fläche wird in zwei Teilflächen geteilt. Jeder Fläche werden eigene Maßnahmen zugeordnet. *Maßnahmenfläche*

Die Maßnahmenfläche umgreift die Flächen der privaten Baugrundstücke, in welcher sich die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zueinander befinden.

Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von ca. 1400 m².

Unter Beachtung der getroffenen Festsetzung Nr. 1 würde das für das festgesetzte WA-Gebiet und einer GRZ von 0,4 bedeuten, dass ca. 400 m² Heckenstruktur angepflanzt werden müssen. *Heckenpflanzung*

Die Festsetzung wird übernommen. Die Maßnahme ist künftig nicht mehr ohne Standortbindung, sondern soll innerhalb der **Maßnahmenfläche Hecke** untergebracht werden. Durch die Konzentration der Heckenanpflanzung auf die Mitte des Plangebietes wird erreicht, dass die Hecke eine Mindestbreite von 5,0 m und eine mittlere Länge von ca. 80,0 m. Innerhalb des 5,0 m breiten Pflanzstreifens lässt sich problemlos eine 4-reihige Gehölzanpflanzung umsetzen. Das Pflanzraster beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m.

Mit diesen Spezifikationen kann die Heckenpflanzung einen echten Betrag zum Ausgleich leiten und einen realen Nutzen für die Umwelt erfüllen. Denkbar sind insbesondere positive Auswirkungen auf Kleintiere und Vögel, die innerhalb der Heckenstruktur Nahrungs- und Lebensraum finden können.

Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Hecke“ ist eine mindestens 4-reihige Gehölzpflanzung mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden. *Festsetzung 3
Heckenpflanzung*

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird nicht übernommen. Hierbei handelt es sich *Fassadenbegrünung*

eher um eine Gestaltungsfestsetzung als um eine Maßnahme zum Ausgleich. Die Stadt sieht keine Notwendigkeit für diese Festsetzung, vor allem auch deshalb, weil die Festsetzung bisher keine Akzeptanz gefunden und umgesetzt worden ist.

Die Maßnahmen der Festsetzung Nummer 3 sollten nach der Realisierung der Straßenverkehrsfläche bereits umgesetzt worden sein. Innerhalb des Plangebiets wurden in der Vergangenheit bereits 18 Bäume angepflanzt. *Straßenbäume*

Diese werden im Änderungsbereich als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch mit dem **Planzeichen 13.2 Erhaltung von Bäumen**.

Die Festsetzung wird mit der Einschränkung übernommen, dass kein Unterschied zwischen Obstbaum und sonstigem Baum gemacht wird. Je angefangene 100 m² versiegelbarer Fläche der Grundstücke des Baugebietes ist ein Baum zu pflanzen. *Baumanpflanzung*

Für das Baugebiet bedeutet das, dass ca. 27 Bäume anzupflanzen sind. Diese Anzahl kann nicht innerhalb der Maßnahmenfläche umgesetzt werden, sodass einige Bäume auch ohne Standortbindung auf den Baugrundstücken gepflanzt werden müssen. Innerhalb der Maßnahmenflächen können, unter Beachtung eines Mindestabstandes von 8,0 m der Bäume untereinander und unter der Beachtung der Heckenpflanzung circa 20 Bäume angepflanzt werden. Zusätzlich ist auf jedem Grundstück ein weiterer Baum anzupflanzen.

Wenn davon ausgegangen wird, dass jeder Grundstückseigentümer seine Freiflächen auf gärtnerische Weise nutzt, ist die Festsetzung gerechtfertigt und zumutbar. Die Pflanzliste enthält auch eine Reihe von Obstgehölzen, die im Rahmen der gärtnerischen Nutzung anpflanzbar sind.

Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Bäume“ sind 20 Bäume anzupflanzen. *Festsetzung 4 Baumpflanzung*

Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück ein weiterer Baum (außerhalb der Maßnahmenfläche „Baum“) anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste zu verwenden.

Diese Festsetzung wird nicht übernommen. Die BbgBO enthält abschließende gesetzliche Regelungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Vorhaben. *Reduzierung des Versiegelungsgrades*

Auch die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits gesetzlich geregelt.

Es werden stattdessen Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Pflanzliste

Im B-Plan (Urplan) ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste).

Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Maßnahmen ist im B-Plan vorgeschrieben. Diese Pflanzliste gilt weiterhin für die 4. Änderung des Bebauungsplanes, wird aber bearbeitet.

Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Einheimische Gehölze bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen.

Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch.

Beim Einsatz nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Darüber hinaus wird mit der Verwendung heimischer Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die

Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Daneben werden nicht alle Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Für zusätzliche Pflanzungen gelten die Vorgaben nicht.

6.7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Die zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

Der Urplan enthält eine ganze Reihe von gestalterischen Festsetzungen, die im Punkt 4 beschrieben worden sind.

Entsprechend dem Plankonzept möchte der Vorhabenträger die ganze Palette seiner im Angebot stehenden Haustypen anbieten können. Eine Reihe der bisherigen Festsetzungen stehen diesem Planungsziel entgegen wie z. Bsp. die Regelungen zur Dachform und Dachneigung ...

Zusätzlich sieht die Stadt für einige damals getroffenen Festsetzungen keinen Bedarf mehr. Die Stadt sieht einen Grund der bisherigen Nicht-Bebauung des Plangebietes darin, dass die regelungsdichte der getroffenen Festsetzungen zu hoch ist und abschreckend auf die Bürger wirkt. Die Stadt möchte daher die Regelungsdichte im Änderungsbereich vermindern, damit das Plangebiet endlich bebaut wird.

Nicht mehr aufgenommen werden die gestalterischen Festsetzungen der Fassadengestaltung, Höhenlage der Fußbodens im Erdgeschoss, Regelungen zu den Fensterformaten, Stellung der Gebäude (Firstichtung) und Dachgestaltung.

Dachgestaltung

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Festsetzung zur Firsthöhe getroffen worden, die übernommen wird. Damit wird gesichert, dass die neuen Gebäude sich an den Bestand anpassen und nicht zu hoch werden. Es wird eine Firsthöhe (**FH**) von **10 m** über dem Höhenbezugspunkt (**HB**) festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt dient die vorhandene Höhe der Mitte der Erschließungsstraße über welche das Grundstück erschlossen wird. Zu messen ist lotrecht von der Mitte der geplanten Fassade des Hauptgebäudes. *Traufhöhe*

Hauptgebäude dürfen eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt (HB) nicht überschreiten. *Festsetzung 7*

Als Höhenbezugspunkt dient die Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße, über welche das Grundstück erschlossen wird. Es ist lotrecht von der Mitte der Fassade des geplanten Hauptgebäudes zu messen.

6.7.3.1 Einfriedungen

Die Wohngrundstücke sind, wegen der Gestaltung des Ortsbildes, zur Straße ortsüblich durch einen Zaun einzufrieden. Zäune sind äußerst wichtig, den Straßenraum als solchen zu formulieren. Ohne Zäune verliert die Straße ihren Charakter. *Einfriedungen*

Mit der Forderung wird die Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes gewahrt. Hierbei ist auf lokal typische einfache Konstruktionen und Materialien zurückzugreifen. Zusätzlich sind, obwohl nicht ortstypisch aus ökologischen Gründen Hecken zugelassen. Die Maße orientieren sich am Bestand und den bereits getroffenen Festsetzungen im Urplan. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,5 m abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Als Höhenbezug dient hier die vorhandene Geländeoberkante der Straßenbegrenzungslinie. *Festsetzung 8*

Tore für die Grundstückszufahrt dürfen abweichend, auch in einem Abstand von bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

6.7.4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

6.7.5 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

katasterrechtliche Bescheinigung

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**.

Kommunale Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

kommunale Satzungen

Versickerungspflicht

Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Versickerungspflicht-Niederschlagswasser

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Die Brandenburgische Bauordnung verlangt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen und im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke,

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Artenschutz



Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich. *Artenschutz*

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. *Hinweis Artenschutz*

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. sogenannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Gehölzschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig. *Nachrichtlich Gehölzschutz*

Leitungsbestand

Innerhalb des Plangebiets können Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger vorhanden sein. Diese sind bei Baumaßnahmen zu schützen und dürfen in ihrer funktionsweise nicht beeinträchtigt werden. Genehmigung / Leitungsauskünfte / Schachtgenehmigungen sind einzuholen. *Leitungsbestand*

7 Anhang

7.1 Flächenbilanz

Ifd. Nr.	Kategorie	Bestand in m ²	Planung in m ²	Veränderung in m ²
1	Öff. Straßenverkehrsfläche	1735	1735	0
2	Kleinsiedlungsgebiet	5370	0	-5370
3	Öff. Grünfläche	1300	0	-1300
4	allgemeines Wohngebiet	0	6670	+6670
5	Maßnahmenfläche	1400	1400	0
	Summe ohne Nr. 5	8405	8405	0

7.2 Versiegelungsbilanz

Ifd. Nr.	Kategorie	Bestand in m ²	Planung in m ²	Veränderung in m ²
1	Öff. Straßenverkehrsfläche	1735	1735	0
2	Kleinsiedlungsgebiet	2150 (GRZ 0,4)	0	-2150
3	Öff. Grünfläche	70	0	-70
4	allgemeines Wohngebiet	0	2670 (GRZ 0,4)	+2670
5	Maßnahmenfläche	0	0	0
	Summe ohne Nr. 5	3955	4405	+450

7.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Obstbäume
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	<u>Apfel</u>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Alexander Lucas
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Bitterfelder Bohnapfel
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Chalamowsky
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Clapps lieblich
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Coulons Renette
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Cox Orange Renette
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Freiherr von Berlepsch
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Geflammtter Kardinal
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Gelber Edelapfel
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Grauen Herbstrenette
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Jacob Ebel
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Landsberger Renette
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Winterrambur
Liguster	<i>Lingustrum vulgare</i>	<u>Zwetschen</u>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>	Buehler Frühzwetsche
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Hauszwetsche
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	<u>Kirsche</u>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Büttners Rote Knorpelkirsche
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Große Prinzessinnenkirsche
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	Große Knorpelkirsche
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Schneiders späte Knorpelkirsche
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	<u>Nuss</u>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Walnuss
Hunds-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>	<u>Birne</u>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Bunte Julibirne
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Gellerts Butterbirne
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica agg.</i>	Großer Katzenkopf
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Gute Graue
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Neue Poiteau
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Pastorenbirne
Ackerbrombeere	<i>Rubus caesius</i>	Petersbirne
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Prinzessin Mariane
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Rote Bergamotte
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Gelbmöstler
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grüne Jagdbirne
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	<u>Mirabellen</u>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Mirabelle von Nancy
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

7.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206),	zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37], S.4)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017 I 2808 (Nr. 52)
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235)	
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009	
LEP HR	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35])	