
VORHABEN -

UND

ERSCHLIESZUNGSPLAN

**- WOHNGEBIET AN DER
BERGSTRASSE -**

GPS - mbH
Lindenstrasse 13
03185 Peitz

TEIL A

Vorhaben- und Erschließungsplan

PROJEKT: Vorhaben -und Erschließungsplan
* Wohngebiet an der Bergstraße*

AUFTRAGGEBER: Immobilien L & S
Dieter Lepka
Friedrich - Ludwig- Jahn-Str. 16

03044 Cottbus

AUFTRAGNEHMER : GPS mbH
Lindenstraße 13

03185 Peitz
Tel./Fax 035601/33100

**BETEILIGTE
FACHPLANER :** Ingenieur- und Liegenschaftsver-
messungsbüro W. Schulz
03182 Peitz
PF 20111

Landschafts-Park-Garten
Projektierungsbüro
M. Petras
Hauptstr. 42

03058 Leuthen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (TEXTTEIL B)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- § 55 Bau ZVO entspr. Einigungsvertrag vom 23.09. 1990
- BauGB
- BauGB-MaßnahmeG
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung

in der jeweils gültigen Fassung

- Runderlaß Nr. 1/1993 des MSWV vom 10.02.1993
- Erlaß des MUNR und des MSWV vom 24.10.94 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung

2. BESTANDSUNTERLAGEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ ANGRENZENDE PLANUNGEN

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

3. REGIONALE EINORDNUNG/ ÖRTLICHE EINORDNUNG

Ort: 03185 Peitz, Spree - Neiße - Kreis

Grundstück: Gemarkung Peitz
Flur 5, Flurstücke 179/1, anteilig 229/1

Begrenzung der Grundstücke:

Nördlich: Graureiherstraße

Östlich : Flächenbrache vor Anschlußstrasse an das
Neubaugebiet Malxebogen

Südlich: Kraftwerkstraße

Westlich: Bergstraße

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

Entfernungen: ca. 500 m bis zur B 97
ca. 700 m bis zur B 169
ca. 25 km bis Guben
ca. 15 km bis Cottbus

Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Neubaugebietes Malxebogen und grenzt unmittelbar an die Verbindungsstraße zum Kraftwerk Jänschwalde.

Es ergänzt die vorhandene Bebauung der Graureiherstraße und bildet als Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes die äußere Grenze der Wohnbebauung in diesem Bereich der Stadt.

Eigenart der

benachbarten Bebauung: -1 bis 2 geschossige Eigenheime mit überwiegend Satteldächern.
-die Bebauung der Graureiherstraße hat Reihenhausharakter.
-in der Cottbuser Vorstadt überwiegen Einzelhäuser.

vorhandene Straße: - Das Grundstück soll direkt durch die Bergstraße erschlossen werden. Tangiert wird dieser Bereich allgemeines Wohngebiet von der unmittelbar angrenzend verlaufenden Hauptzubringerstraße zum Kraftwerk.

Baugrund/Grundwasser: - Zum VE -Plan liegt kein Baugrundgutachten vor. Als erste Grundlage für die hier getätigten Aussagen wurde ein Baugrundgutachten aus der unmittelbaren Umgebung herangezogen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des VE - Planes ist im Entwurf des FNP als " Allgemeines Wohngebiet " festgelegt. Dem folgend wird das Gebiet des VE-Planes als WA-Gebiet ausgewiesen.

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

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

4.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

4.3 BAUWEISE

Für die Neubebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im VE - Plan durch Baugrenzen bzw. straßenbegleitend durch Baulinien festgesetzt.
§ 23 Bau NVO ist anzuwenden.

4.5 NEBENANLAGEN

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

4.6 FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON GERÄUCHEN (LÄRMEINWIRKUNGSBEREICHE) (§ 9Abs. 1NR. 24 BauGB)

Für die im Plan festgesetzten Bereiche entlang der Kraftwerkstrasse sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen.
Die Grundrissorganisation im Haus ist so zu wählen, daß Kinderzimmer und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen sind.
Der einzuhaltende Innenschallpegel nach VDI 2719 ist durch entsprechende Schallschutzfenster für Wohn- und Schlafräume einzuhalten.
Für die Freiräume und EG - Bereiche des 1. Baufeldes des Baugebietes ist der schalltechnische Beurteilungsgrad n. DIN 18005 von 55 db am Tag und 45 db nachts zu gewährleisten.

4.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über den öffentlichen Weg
(Bergstraße) erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Erschließungsachse
vorgesehen.

Die Erschließungsachse endet in einem Wendehammer, so
ausgelegt, daß auch LKW's wie Müllfahrzeuge und die
Feuerwehr ausreichend Zufahrt haben.

Der Ausbau der Erschließungsachse erfolgt in 5,5m Breite.

Kfz-Stell-
flächen

- Die nach Bauordnung notwendigen, sind
auf dem Grundstück nachzuweisen

4.8 GRÜNFLÄCHEN/ ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der VE - Plan setzt private und öffentliche Grünflächen fest.

Der Landschaftscharakter soll dahingehend erhalten bleiben, daß die Großgrünachsen Bestand haben.

Dieser VE-Plan unterliegt den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der für diese Plangebiet aufgestellt wurde.

4.9 VER -UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hauptwasser-
leitung:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorh. Trinkwasserleitung, die sich am südlichen Grundstücksrand befindet und parallel zur Kraftwerkstraße verläuft.

Die Haupttrinkwasserleitung wird innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung geführt.

Hauptab-

wasserleitung: Die Abwasserentsorgung für das Grundstück erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Stadt Peitz. Ebenfalls wie die Wasserleitung verläuft auch der Hauptsammler an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Erschließung ist damit gesichert. Die Abwasserleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung geführt.

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

Elektro-
versorgung:

Die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorh. Leitung in der Bergstraße.

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

5.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

5.1 HÖHENLAGE DES GEBÄUDES

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

5.2 EINFRIEDUNGEN

Die Abgrenzung der Grundstücke erfolgt zur Erschließungsstraße hin durch max 1,0m hohe Holzzäune.

Ansonsten sind vorzugsweise Hecken und Großgrün einzusetzen.

Genaue Festsetzungen hierfür sind im Ausführungsprojekt für die Außenanlagen zu treffen.

5.3 GESTALTUNG DOPPELHÄUSER

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

6. BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Vorhaben -u. Erschließungsplan für das Gebiet:

Wohngebiet an der Bergstraße

6.1 ERFORDERNIS DES VORHABEN -U. ERSCHLIESZUNGSPLANES

Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt in der Gemarkung Peitz auf einer Teilfläche des Flures 5, Flurstück 179/1 folgendes Vorhaben zu verwirklichen :

-Errichtung von 12 Eigenheimen in einer offenen Bauweise

Da es sich um ein Vorhaben handelt, das in einem bisher nicht beplanten Bereich der Stadt Peitz vorgesehen ist, wird unter Berücksichtigung des §7 BauGB-MaßnahmenG das Baurecht über das VE-Planverfahren geschaffen.

6.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Satzung über den Vorhaben -u. Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von 12 Eigenheimen geschaffen werden.

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

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

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da:

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

-Planungsziele der Stadt im Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfes aufgegriffen werden und sowohl der qualifizierte Flächennutzungsplanentwurf als auch der landschaftspflegerische Begleitplan eine wie hier vorgesehene Entwicklung beinhalten.
Eine geordnete Grünordnungsplanung ist gewährleistet.

6.3 INHALT DER PLANUNG

Der Inhalt der Planung ist ausreichend in den Festsetzungen des VE - Planes beschrieben. Zusätzlich wird auf die ergänzenden Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

6.4 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Durch Einhaltung der GRZ wird das Maß an Versiegelung gering gehalten.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Wege werden so ausgebildet, daß ebenfalls eine Versickerung möglich ist.

Alle weiteren Festsetzungen und Angaben auch zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Grünordnungsplan.

6.5. ERSCHLIEBUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben - und Erschließungsplan muß in ver -u. entsorgungstechnischer Hinsicht ergänzend erschlossen werden.

- Straßen

Die herzustellende Straße ist innerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes gemäß seiner Festsetzungen auszuführen.

Diese erhält eine Beleuchtung sowie die verkehrstechnisch notwendige Beschilderung.

Die Herstellung der Straße ist auf der Grundlage von entsprechenden noch zu erstellenden Planungen vorzunehmen.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die GeWAP über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Bergstraße.

- Abwasserversorgung

Ein entsprechender Kanal ist bis zum vorhandenen Schmutzwassersammler zu verlegen, um so die Voraussetzungen für die Einleitung in das öffentliche Abwassernetz zu schaffen.

- Strom

Die Versorgung mit Elektroenergie wird nach Antragstellung für die Errichtung von Hausanschlüssen durch die ESSAG über eine berechnigte Elektrofirma realisiert.

- Heizung

Die Beheizung ist über Erdöl angedacht.

-Telekom

Die Versorgung des Standortes mit Telefon und Kabelfernsehen kann abgesichert werden. Die Erschließung erfolgt aus der Bergstraße.

-Kostenschätzung

Eine überschlägliche Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten für die herzustellende Erschließung:

- Straßen:
 - Stellplätze:
 - Beleuchtung:
 - Wasserversorgung:
 - Abwasserentsorgung:
 - Stromversorgung:
 - Telekom:
- Die Angaben erfolgen nach vollständiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie in Abstimmung mit dem Amt

Die Kosten für die Erschließung übernimmt, soweit nicht der Versorgungsträger selbst, der Vorhabenträger. Eventuell weitergehende Festlegungen dazu sind im Rahmen der Beteiligung der TÖB sowie der Abstimmungen mit der Stadt Peitz bis zum Satzungsbeschluss einschließlich Erschließungsvertrag zu treffen.

6.6 VERWIRKLICHUNG

Der o. g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben -u. Erschließungsplan bis zum 31.12.1997 zu verwirklichen.

Peitz, 10.02.1996

Entwurf zum VE - Plan und Begründung aufgestellt:

GPSmbH
Peitz