

Bebauungsplan

Wohngebiet “ Finkenweg “

Stadt Peitz

INHALT

Teil G

Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Finkenweg,, der Stadt Peitz

Der Begründung ist beigegeben

Beiplan Nr.1 – Übersichtsplan Gemeindegebiet

Plansatzung: K&S Architekten und Ingenieure
Rudolf- Breitscheid- Straße 68
03046 Cottbus

Bearbeiter: M. Stein

Auslieferung: März 2001

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage im Raum
2. Begrenzung des Planbereiches
3. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Flächennutzungsplan
5. Planungsinhalte
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Flächennutzung im Planbereich
9. Festsetzungen und Hinweise
10. Grünordnung

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 – Bebauungsplan

Anlage 2 – Grünordnungsplan (Planer: Landschaftsarchitekturbüro M. Petras,
Hauptstraße 42, 03058 Leuthen)

Anlage 3 – Baugrundgutachten

Anlage 4 – Leitungsbestand Envia

1. LAGE IM RAUM

Die Stadt Peitz liegt im Landkreis Spree-Neiße, ca. 15 Km nördlich der kreisfreien Stadt Cottbus. Sie ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft.

Der betreffende Teil des Stadtgebietes liegt im Siedlungszentrum des Amtes Peitz, ca. 1500 m vom Stadtzentrum entfernt und wird durch die vorhandene Infrastruktur voll erschlossen. Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergarten, Gesamtschule, Gymnasium, Kirche etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum.

Das geplante Bebauungsgebiet liegt auf ca. 61m über HN, ist 15 410 m² groß und fügt sich nahtlos an bestehenden Eigenheimgebiete an. Es sind, wie in den Wohngebieten „Amselweg,“ und „Graureiherstraße“ vorhanden, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen, um ein harmonisch abgestimmtes Stadtbild herzustellen.

Für den Gesamtbereich Juri-Gagarin-Straße / Kraftwerkstraße wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, welche raumverträglich das Siedlungsgefüge abrundet.

2. BEGRENZUNG DES PLANBEREICHES

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Peitz, Flur 5 – Flurstücke 119/3, 123/5 und 124/5 und wird begrenzt :

im Norden durch die Flurstücke 121/8, 121/4 und 123/6 (Juri-Gagarin-Straße)
im Osten durch die Flurstücke 124/6, 125/5 (Juri-Gagarin-Straße)
im Süden durch das Flurstück 125/4 (unbefahrbarer Weg)
im Westen durch das Flurstück 169/8 (Graben)

3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Peitz ist ein konstanter Bedarf an Bauland zu verzeichnen. Der Großteil dieses Bedarfes richtet sich auf selbst genutztes Wohneigentum. Um die Abwanderung in die umliegenden Dörfer zu vermeiden, ist die Stadt Peitz bemüht, Flächen für die Bebauung mit Eigenheimen in der Stadt zu mobilisieren. Ziel ist es, die Einwohnerzahl in Peitz zu stabilisieren, um ein lebendiges Gemeinwesen zu erhalten.

Die vorhandenen Teiche am südlichen Ortsrand und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes schränken die Möglichkeiten Bauland auszuweisen stark ein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem zu erwartenden Bedarf an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in der Stadt Peitz begründet. Die Ortslage ist relativ dicht bebaut. Es sind kaum Baulücken vorhanden, so dass die Ausweisung eines Baugebietes beschlossen wurde.

Das überplante Grundstück wird zur Zeit nicht genutzt. Das Gebiet ist Brachland. Ein Teilstück bleibt als Grünfläche erhalten und wird gemäß den grünordnerischen Festsetzungen gestaltet.

Es können eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die Ausweisung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet geplant.

Das geplante Wohngebiet genießt durch die ruhige Stadtrandlage und dennoch Zentrumsnähe, eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung, insbesondere eine sehr gute Lage für Bauherrenkunden Laubag / Kraftwerk Jänschwalde, einen erhöhten Stellenwert. Gerade im Zuge steigender Kosten im Rahmen der Steuerreform, legen immer mehr Bürger Wert auf einen kürzeren Weg zur Arbeit, was der Standort Finkenweg nachhaltig gewährleisten soll.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 119/3 und 127/7 der Flur 5 in der Gemarkung Peitz als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, wenn dies für die Gemeinde vordringlich ist.

Mit der Ausweisung der Bebauungsfläche als allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, nicht entgegen steht.

5. PLANUNGSINHALTE

Der nordwestliche Teil des Grundstückes bleibt als Grünfläche bestehen und wird durch die Erhaltung und Ergänzung des Pflanzenbestandes als Ausgleichsfläche für die auf den restlichen Flächen vorgesehene Bebauung genutzt.

Für das Planungsgebiet wird ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan *Wohngebiet Finkenstraße* festgelegt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO Abs. 3 Punkt 4 u. 5 sind für das Bebauungsgebiet nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Im Einzelnen werden die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl festgelegt.

Die Höchstwerte werden durch den § 17 Abs. 1 BauNVO geregelt..

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Wohngebiet ist die offene und bei Bedarf auch geschlossene Bauweise maßgebend. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis max. 50m Länge und max. 2WE je Einzelhaus, um einen schonenden Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen.

Mit der Festlegung von Baugrenzen wird gefordert, dass sich der Baukörper innerhalb dieser Baugrenzen halten muss. Die nicht von den Baugrenzen erfassten Grundstücksteile sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf ihnen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO. Die Errichtung solcher muss auf der Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

Die Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschossen kann nicht empfohlen werden, da das vorliegende Baugrundgutachten (siehe Anlage 2) zwar einen sehr guten Baugrund, jedoch hohe Grundwasserstände feststellt.

Gebäude

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Putz- und Klinkerfassaden zulässig. An den Giebeloberseiten ist die Verwendung von Holz möglich.

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung über 25° zulässig. Die Dachdeckung ist ausschließlich in Beton- oder Tonziegeln auszuführen. Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gauben einer Hauseinheit sind aus Gründen des architektonischen Erscheinungsbildes in einer Bauweise auszuführen.

Nebengebäude und Garagen sind mit Pultdächern zulässig.

Durch diese Festsetzungen entspricht das Baugebiet der ortsüblichen Bebauung und fügt sich in die gesamtstädtische Entwicklung ein

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sind zulässig, wenn außergewöhnliche und richtungweisende architektonische Leistungen verhindert werden würden und Bedenken wegen des Orts- und Landschaftsbildes nicht bestehen.

6. VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist über die Juri-Gagarin-Straße gewährleistet. Über die Landesstraße L 474 vom Kraftwerk Jänschwalde sind die B97 und über das Stadtzentrum die B 168 gut zu erreichen.

Das Wohngebiet wird durch eine 6,25 m breite Ringstraße (Mischverkehrsfläche mit 4,75m Ausbaubreite +2x 1,25m Regenablaufmulde), die zweifach an die Juri-Gagarin- Straße anbindet und eine von dieser abgehenden Stichstraße erschlossen.

Das nordwestlich gelegene Grundstück wird direkt von der Juri-Gagarin-Straße erschlossen.

In Verlängerung der Stichstraße wird ein 3,5m breiter (2,5m Ausbaubreite +2x 0,5m Grünstreifen) gemeinsamer Fuß und Radweg als Verbindung zur Graureiherstraße angelegt.

Bei allen Grabenüberführungen (Straßengraben Gagarinstraße und Entwässerungsgraben Amselweg, Graureiherstraße) sind Verrohrungen vorzusehen, um den natürlichen Wasserabfluß zu gewährleisten.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Es wird gemäß §9, Abs.1, Nr.13 BauGB festgesetzt, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen) zu verlegen sind.

Abwasserentsorgung

Die schmutzwasserseitige Anbindung des Gebietes muß über das vorh. Pumpwerk am Amselweg (Flurstück 139/1) erfolgen. Das Flurstück 119/3 wird aus diesem Grund mit Leitungsrechten belastet.

Trinkwasserversorgung

Das Wohngebiet wird über eine neu zu bauende Trinkwasserleitung, die entlang der Juri-Gagarin-Straße verlaufen wird, versorgt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gesichert, deren Anzahl und Standorte im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Regenwasser, dass im Straßenraum anfällt wird über Gefälle und Regenablaufmulden in den südwestlich gelegenen Gräben geleitet.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet. Die Anträge für die Erstellung von Hausanschlüssen sind von den Grundstückseigentümern zu stellen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist z.Z. nicht realisierbar.

Fernmeldeversorgung

Ein Anschluss an die Fernmeldeversorgung ist gewährleistet und wird von den jeweiligen Grundstückseigentümern beantragt.

8. FLÄCHENNUTZUNG IM PLANBEREICH

Grünfläche	ca. 2.088 m ²	13,5 %
Verkehrsfläche	ca. 1.150 m ²	7,5 %
Obstwiesen	ca. 1.660 m ²	10,8 %
Bebaubare Flächen	ca. 6.163 m ²	40,0 %
Plangebietsfläche	ca. 15.410 m ²	100 %

9. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan, auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes im Maßstab 1:500, beinhaltet die nach § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in zeichnerischer und textlicher Form.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese anzuzeigen und mind. 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Bauausführenden sind zu belehren.

Eine Belastung des Bebauungsgebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Bei Funden von Kampfmitteln sind diese nicht zu berühren und deren Lage nicht zu verändern. Die Fundstelle ist der Ordnungsbehörde anzuzeigen.

10. GRÜNORDNUNG

Durch das Landschaftsarchitekturbüro M. Petras wurde ein Grünordnungsplan und, gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, grünordnerische Festsetzungen erarbeitet. Diese orientieren sich am Entwurf des Landschaftsplanes für die Stadt Peitz und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Naturschutzrechtlich wird in erster Linie das Schutzgut *Boden* beeinträchtigt. Entsprechende Ausgleichsflächen wurden deshalb auf der nordwestlichen Grundstücksfläche ausgewiesen, um mit den bestehenden Grünflächen, östlich der Graureiherstraße, einen zusammenhängenden Grünbereich zu schaffen.

Die im B-Plan gekennzeichnete Grünfläche ist privat, die Zweckbestimmung ist Gartenland.