

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
gem. § 3, Abs. 2 BauGB

der Firma Fine - Wood Holzbau GmbH
für das Wohngebiet auf den Flurstücken
105/29 und 50 Flur 2 Gemarkung Maust

-P-

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt	
Unterschriftenblatt	
Inhaltsverzeichnis	1
ERLÄUTERUNGEN	3
1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Städtebauliche Entwicklung	4
2.2 Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
2.3 Verkehrstechnische Erschließung	4
2.4 Denkmalschutz	5
2.5 Naturschutz	5
2.6 Ver- und Entsorgung	5
2.6.1 Wasser- und Abwasser	5
2.6.2 Energie	6
2.6.3 Kommunikation	6
2.6.4 Entsorgung	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1 Grundflächenzahl	6

3.2.2	Höhe der Baulichen Anlagen	7
3.2.2.1	Traufhöhen und Firsthöhen	7
3.3	Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3.1	Offene Bauweise	8
3.3.2	Gebäudevorsprünge	8
3.3.3	Untergeordnete Bauteile	8
3.4	Festsetzungen gestalterischer Art	8
3.4.1	Dachformen, Dachneigungen	8
3.4.2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachüberstände	8
3.4.3	Außenfassaden	9
3.5	Garagen und Stellplätze	9
3.6	Aufschüttungen; Stützwände	9
3.7	Grünordnungsmaßnahmen /Grünordnerische Festsetzung	9
3.8	Gestaltung von Stellplätzen; Abstellplätzen; Höfe sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter	11
3.9	Einfriedungen; Pergolen	11
3.9.1	Einfriedungen	11
3.9.2	Pergolen	11
3.9.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	12
3.9.4	Werbeanlagen	12
3.10	Zulässigkeit von Ausnahmen	12

Erläuterungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885 / 1122), Art. 11 § 8 Zweites VermögensänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I. S. 1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01. 1993 (BGBl. I. S. 50) und Art. I Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl Teil I 1993, Seite 466), Art. 6 Abs. 29 Eisenbahnneuerordnung s.G 7.12.1993 (BGBl. I S. 2378) und Art. 2 G zur Änd. D. BundeskleingG v. 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 GVBl. Bbg I Nr. 12 Seite 126
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnungsverordnung 90 (PlanZVO90) vom 18.12.1990 (BGBl Teil I 1991, S. 58)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BgbNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. Bbg. I Nr. 13, S. 208)

Die jeweiligen ergänzenden

- Rechts- und Verwaltungsvorschriften

2. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Maust ist im Umlandbereich des Oberzentrums Cottbus und des Siedlungszentrums Peitz lokalisiert. Maust ist eine Auspendlerwohngemeinde und besitzt keine Zentralität.

Verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Grundbereich sind für die Gemeinde Maust durch den Anschluß an das Amt Peitz zum Siedlungszentrum Peitz

gegeben.

Das Planungsgebiet, welches sich aus Flurstücken die räumlich durch die Dorfstraße (Kreisstraße Cb 17) getrennt werden, umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Standort befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Maust im unmittelbaren Anschluß an die bereits realisierte FINE - Wood - Siedlung.

Geplant ist die Errichtung von 18 Eigenheimen und einer Wohngebietsgaststätte.

Im Altlastenkataster sind am betreffenden Standort keine Altlasten bzw.

Verdachtsflächen vorhanden.

2.1 Städtebauliche Entwicklung

Der Standort am Rande der Ortslage Maust stellt mit seiner lockeren Bebauung eine Abrundung bzw. Komplettierung der Ortslage Maust dar. Mit diesem Baugebiet wird der südliche Ortrand der Gemeinde neu gefaßt.

2.2 Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch den V + E Plan wird die Erschließung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet vorbereitet.

2.3 Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Dorfstraße (Kreisstraße Cb 17) und die Anliegerstraße zu erschließen.

Wohnwege:

Die Wohnwege sollen im Mischprofil d.h. aus durch optische Trennung (farbliches Absetzen) von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut werden. Hierdurch wird der Charakter als Aufenthalts- und Spielstraße verdeutlicht. Der Straßenraum setzt sich aus einer 4,75 m breiten Fahrbahn /Gehweg und beidseitig angrenzender Freihaltezone von 0,75 m zusammen. Diese Fahrbahnbreite garantiert, daß sich bei verminderter Geschwindigkeit PKW und LKW begegnen können.

Ruhender Verkehr

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs hat der Eigentümer des Baugrundstückes durch den Nachweis ausreichender Stellplätze gem. Bauordnung Brandenburg Sorge zu tragen.

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze für die Baugrundstücke (einschl. Wohngebietsgaststätte) sollte von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 (VV BbgB0) ausgegangen werden.

2.4 Denkmalschutz

Die alte Ortslage der Gemeinde Maust birgt in ihrem Untergrund Hinterlassenschaften aus mittelalterlicher Zeit und erfüllt somit die Kriterien eines Bodendenkmals.

2.5 Naturschutz

Die Ortslage Maust mit dem Wohngebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Einhaltung der für die Ver- und Entsorgung notwendigen technischen- und rechtlichen Auflagen werden vom Vorhabenträger in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.6.1 Wasser- und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird durch die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co KG durch den Anschluß an das vorhandene Leitungssystem gewährleistet. Eine Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ist infolge sparsamer Flächenversiegelung der Zufahrten, Stellplätze und Freiflächen nicht vorgesehen. Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert oder einer weiteren Verwendung (Brauchwassernutzung) zugeführt. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mauster Gräben abgeleitet.

2.6.2 Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie sichert die ESSAG (Energieversorgung Spree-Schwarze - Elster Aktiengesellschaft) durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz. Eine Versorgung über die vorhandene Trafostation am Friedhof ist möglich.

2.6.3 Kommunikation

Ein Anschluß an das Fernsprechnetzt der Telekom ist prinzipiell möglich. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der Telekom, Niederlassung Cottbus durchzuführen.

2.6.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen COSTAR Cottbuser Stadtreinigung GmbH, und erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Spree-Neiße.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub sollte entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt werden und innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben. Im Altlastenkataster sind am betreffenden Standort keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen vorhanden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Tankstellen (gem. § 4, Abs. 3, Ziff. 2,3,4,5 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und Abs.6 BauNVO)

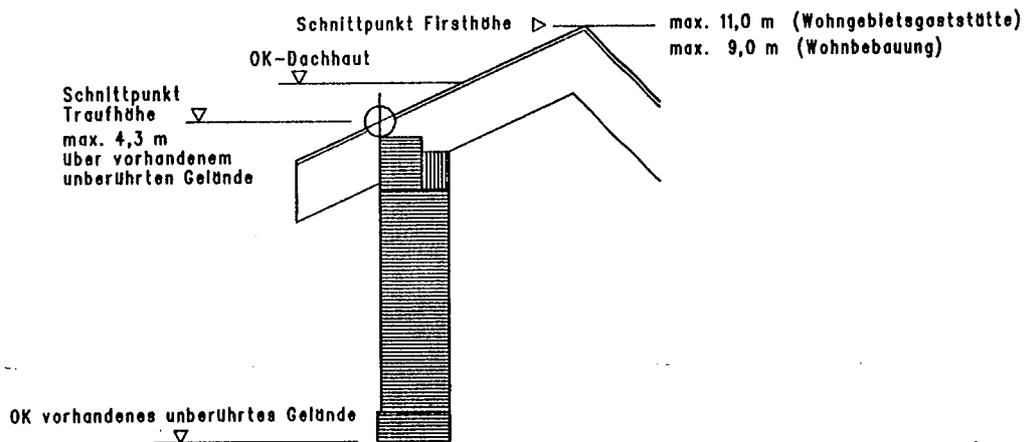
Gemäß § 19, Abs. 4, Satz 4, Ziff. 1 und 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZ) um die Fläche der Stellplätze und Garagen, höchstens jedoch um 0,4 erhöht werden.

3.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2, Nr. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.2.2.1 Traufhöhen und Firsthöhen

Die max. Trauf- und Firsthöhen der Gebäude - gemessen zwischen OK-vorhandenes, unberührtes Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut - darf die nachfolgend genannten Maße nicht überschreiten.



3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.3, Satz 2 BauNVO)

3.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und Abs.2 BauNVO)

3.3.2 Gebäudeversprünge innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig

- 3.3.3** - Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen, Terrassen, Wintergärten u.a.) um max. 1,5 m überschritten werden, wenn folgendes eingehalten wird.

Die Summe der untergeordneten Bauteile darf

- straßenseitig nicht mehr als $\frac{1}{3}$
- garten- und hofseitig nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

3.4 Festsetzungen gestalterischer Art

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauO Brandenburg)

3.4.1 Dachformen, Dachneigungen

- Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszubilden und müssen eine symmetrische Neigung von 35 - 48 Grad haben.
- Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer mit symmetrischer Neigung auszubilden. Bei geringen Gebäudetiefen - unter 3,50 m - sind Pultdächer erlaubt mit einer Dachneigung ab 35 Grad.
- Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Harteindeckung in den Farben gedecktes Rot bis Kupferbraun und Anthrazit bis Schwarz auszuführen..
- Dächer von Nebengebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche haben sich in Material- und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Aneinander gebaute Nebengebäude, z.B. Garagen an Grundstücksgrenzen, sind einheitlich in Form, Dachneigung, Material und Farbe auszuführen (Gebot der Abstimmung mit dem Nachbarn).

3.4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachüberstände

- Dachaufbauten (Gauben) sind als Schlepp-Spitz- und Walmgaupe in einfacher Form zulässig.
- Dachaufbauten müdsen in den Proportionen und Gliederungen Bezug auf die darunter liegenden Fassade nehmen.
Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
Die Summe aller Gaubenbreiten ist auf 50 Prozent der Trauflänge zu beschränken.
- Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien sind zulässig

- Dachüberstände an den Traufen und an den Giebeln sind allgemein zulässig

3.4.3 Außenfassaden

- Entlang der Dorfstraße sind die Außenfassaden in Erdgeschoßhöhe als Putz- oder Klinkerfassade auszubilden. (mit Ausnahme der Wohngebietsgaststätte).
- Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien wie Fliesen, Kunststoffe, Aluminium sowie asbesthaltige Stoffe an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

3.5 Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1, Nr. BauGB und § 12, Abs. 1-3 BauNVO)

- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Der Abstand zwischen grundstücksseitiger Gehweg-/ Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage bzw. Carport muß mind. 5,00 m betragen

3.6 Aufschüttungen; Stützwände (§9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)

- Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- Liegt die Straße höher als das vorhandene Geländeneiveau des Grundstückes, ist die Auffüllung des Geländes zwischen Straße und hinterer Gebäudekante auf Straßenhöhe zulässig.
- Anschüttungen am Gebäude von mehr als 0,5 m über Straßen- (Gehweg-) niveau sind nicht zulässig.

3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Schutz und Erhalt vorhandener Biotope und Gehölze
- Erhalt, Schutz und Pflege der nördlich des Grabens liegenden parkähnlichen Fläche
- Erhalt der an der Dorfstraße vorhandenen Baumreihe (*Sorbus aucuparia*). Für 2 Stück dieser Bäume macht sich ein Umsetzen in Richtung Süden erforderlich.
- Erhalt, Schutz und Pflege des Grabens. Dazu Anlage eines 4 m breiten Pflege- u. Unterhaltungstreifens.

- Erhalt, Schutz und Pflege des im Osten liegenden Feldgehölzes.
- Beachtung der DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen ... bei Baumaßnahmen.

- Anpflanzung von Großgehölzen im Straßenbereich

Anpflanzen von 8 Stck. *Sorbus aucuparia* an der Dorfstraße und an der Straße südlich des Flurstückes 105/29 und Anpflanzen von 10 Stück *Tilia cordata* an den Straßen im Flurstück 50 und südlich dieses Flurstückes.

Es sind Pflanzen aus einheimischen, möglichst regionalen Baumschulen (keine Importware) zu verwenden.

Gehölzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18 cm, DB

Baumsicherung mit Pfahldreibock.

Dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

- Anpflanzen von Gehölzen westlich des Feldgehölzes

Anlegen eines 5 m breiten Schutzgürtels an der Westseite des Feldgehölzes als Übergang Wohngebiet - LSG.

Anpflanzen von 140 Stück Heister und 300 Stück Sträucher - Pflanzenauswahl nach Pflanzliste (gemäß Grünordnungsplan).

Es sind Pflanzen aus einheimischen, möglichst regionalen Baumschulen (keine Importware) zu verwenden.

Gehölzqualität: Heister, 2xv., Höhe 100 - 150 cm, m.B., Sträucher, 2xv.,

Höhe 60 - 100 cm, m.B.

Dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

- Anlegen eines Gehölzstreifens zwischen Wohngebiet und Gaststättenstandort

5 bzw. 6 m breiter Gehölzstreifen, in der Gehölzhöhe zum Feldgehölz hin ansteigend Anpflanzen von 150 Stück Heister und 400 Stück Sträucher (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste), (gem. Grünordnungsplan).

Es sind Pflanzen aus einheimischen, möglichst regionalen Baumschulen (keine Importware) zu verwenden.

Gehölzqualität : Heister, 2xv., Höhe 100 - 150 cm, m.B., Sträucher, 2xv.,

Höhe 60 - 100 cm, m.B.

Dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

- Anpflanzen von Gehölzen südlich des Grabens

An der Südseite des anzulegenden Pflege- und Unterhaltungstreifens erfolgt eine aufgelockerte Bepflanzung mit 12 Stück Heister und 30 Stück Sträucher.

(Pflanzenauswahl nach Pflanzliste), (gemäß Grünordnungsplan).

Es sind Pflanzen aus einheimischen, möglichst regionalen Baumschulen (keine Importware) zu verwenden.

Gehölzqualität : Heister, 2xv., Höhe 100 - 150 cm, m.B., Sträucher, 2xv.,

Höhe 60 - 100 cm, m.B.

Dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

- Anpflanzen von Hecken

Anpflanzen von 4 Hecken zwischen den Grundstücken. Die Breite der Hecken beträgt jeweils 3 m. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m erreichen. Es werden im westlichen Planungsgebiet 176 Stück und im östlichen Planungsgebiet 288 Stück Sträucher, 2xv., Höhe 60 - 100 cm gepflanzt (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste), (gem. Grünordnungsplan). Es sind Pflanzen aus einheimischen, möglichst regionalen Baumschulen (keine Importware) zu verwenden.
Dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

- Sonstiges

Für weitere, hier nicht aufgeführte Pflanzungen im Bereich des privaten Grüns besteht eine Pflanzbindung. Die Eigentümer entscheiden über die Gehölzarten, müssen sich aber bei deren Auswahl an die Pflanzliste (gem. Grünordnungsplan) halten. Obstbäume sind innerhalb der Grundstücke entsprechend den gesetzlichen Regelungen zulässig. Exotische Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
Hecken in Verbindung mit Zäunen als Grundstückseinfriedung sind möglich.
Für das Anlegen von privatem Grün wird den Eigentümern eine entsprechende Frist gewährt, jedoch muß dies spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung realisiert sein.

3.8 Gestaltung von Stellplätzen; Abstellplätzen; Höfe sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

3.9 Einfriedungen; Pergolen

(BauO Brandenburg)

3.9.1 Einfriedungen

- ... in Form von Hecken oder Sträuchern bis max. 1,5 m Höhe, bezogen auf die vorhandene Terrainhöhe sind zulässig
- ... in Form von Maschendraht- und Drahtknüpfzäunen sind in Verbindung mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig
- ... in Form von Holzzäunen (in senkrechter oder diagonaler Konstruktion) mit einer Höhe von max. 1,50 m sind zulässig

3.9.2 Pergolen sind zulässig

- über Gartenterrassen
- über den seitlichen Zugängen zum Hausgarten, zwischen Garage und Gebäude
- als Verbindung zwischen den Baukörpern

3.9.3 Sichtbare Ver- und Entsorgungsanlagen (Gasbehälter, Mülltonnen, Tanks) sind an der von der Straße abgewandten Seite aufzustellen

3.9.4 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der Leistung

3.10 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde können in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden.