

# Gemeinde Maust

## BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET SIEDLUNGSWEG"

### Begründung

gemäß § 9 (8)

AUFTRAGGEBER:

Gemeindeverwaltung Maust  
Krs.Cottbus-Land  
O-7501 Maust

PLANVERFASSER:

**ARCUS**  
Planung + Beratung  
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus  
Büro für Architektur und Städtebau



Thiemstr.130 PF 133 O-7500 Cottbus  
Tel.: 452285 Fax: 452158 Tx: 37395

# **IMPRESSUM**

**Gemeinde Maust  
Bebauungsplan nach § 34  
M 1:500  
Wohnungsbaustandort - Birkenweg**

**Auftraggeber:      Gemeindeverwaltung Maust  
                                 0-7500 Cottbus**

**Planung:              ARCUS  
                                 Planung + Beratung  
                                 Bauplanungsgesellschaft mbH  
                                 Büro für Architektur und Städtebau  
                                 Thiemstr. 130  
                                 0-7500 Cottbus**

**Arbeitsver-  
antwortlicher:      Dipl.-Ing. Ingrid Menge**

**Stand                      Dezember 1992**

## **Inhaltsverzeichnis**

**Impressum**

**Inhaltsverzeichnis**

**Erläuterungen**

- 1. Bauleitplanung und Verfahrensweise**
- 2. Gestaltungskonzeption**
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 4. Erschließung**

## **1. Bauleitplanung und Verfahrensweise**

Einhergehend mit dem in der Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan in der Gemeinde Maust entsteht der Bebauungsplan nach § 34 BauGB für eine Wohnbaufläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, wobei diese Fläche übereinstimmend im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland dargestellt ist.

Die verbindliche Bauleitplanung, darunter versteht man den Bebauungsplan, sichert die Zulässigkeit von Vorhaben, in diesem Fall Wohnungsbebauung, in dem dargestellten Geltungsbereich, wenn sie den baurechtlichen Vorschriften, mindestens Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht widerspricht. Der Bebauungsplan muß die örtlichen Verkehrsfläche enthalten, die Erschließung des Areals muß gesichert sein.

Die mit dem Bebauungsplan entstehende Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Weiterhin kommen § 11 Abs. 3 sowie § 22 Abs. 3 zur Anwendung. Dies betrifft die Anzeige bzw. Genehmigung des Bebauungsplanes.

## **2. Gestaltungskonzeption**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Brandenburg vor.

1. Die Anordnung der Einzelhäuser läßt für jedes Baugrundstück die Orientierung NO-SW zu sowie eine optimale Erschließung von NW bzw. NO. Dies wirkt sich günstig auf den Energieverbrauch, die Energienutzung sowie auf die Vermeidung der Verschattung aus.

Für dieses Areal der Wohnbebauung wird eine freie Anordnung der Einzelhäuser zugelassen. Die Anordnung wird bestimmt durch Baugrenzen bzw. die einzuhaltenen Abstandsflächen.

Firstrichtung sowie eine Nachneigung von 38° (Satteldach) werden festgesetzt.

2. Die Erschließungstraße wird im Zusammenhang mit der Erschließung der Feierhalle gesehen. Somit wird die Verkehrsfläche für dieses Flurstück auf ein Minimum reduziert. Durch diese Konzipierung eines gepflasterten Anliegerweges von 3 m Breite mit seiner Führung wird der quartierfremde Verkehr vermieden.
3. Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen und Südwesten an eine vorhandene Bebauung. Im nördlichen Bereich ist ein weiteres Wohngebiet geplant. An der Ostseite tangiert das besagte Wohngebiet das Friedhofsareal sowie eine stillgelegte Hausmülldeponie, welche verfüllt und begrünt ist.  
Die Abstandsforderung aus der Hygienerichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen mit 35 m Abstand von der Begräbnisstelle zur Wohnbebauung wird eingehalten. Eine Bepflanzung zwischen Friedhof und Anliegerstraße ist bereits erfolgt.  
Die Beeinträchtigung für das Wohngebiet aus der Nutzung der Hausmülldeponie wurde durch eine Gefährdungsabschätzung der Ingenieurgesellschaft mbH G.E.O.S. Freiberg, Niederlassung Weißwasser ausgeschlossen.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mischgebiete, nach § 6 BauGB, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im zu beplanenden Gebiet geht es vorrangig um Wohnen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach den §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO kann ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Mit dem vorgegebenen Maß (§ 17) von GRZ = 0,4 kann ein Nachweis entfallen, da die Baugrundstücke ca. 800 - 1200 m<sup>2</sup> betragen und mit dem Bau von Eigenheimen einschl. der Flächen nach § 19 Abs. 4 die Grundflächenzahl auf keinen Fall überschritten wird.

### 3.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise regelt die Grenzabstände sowie die Art der Hausformen.

In dieser Bauleitplanung werden die offene Bauweise sowie der Bau von Einzelhäusern festgesetzt.

Für den ländlich geprägten Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben" wird die eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der realisierten Traufhöhe gegenüber der Grundstücksgrenze nach BauO einzuhalten.

Zur Durchsetzung des Gestaltungsgrundsatzes, die entstehenden Häuser in Einklang zu bringen mit der gegenüberliegenden Bebauung, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° vorgeschrieben.

## 4. Erschließung

### 4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Weg an der Siedlung. Ein 3 m breiter Anliegerweg (unversiegelt, gepflastert, ohne Randeinfassung) erschließt die hinteren Grundstücke.

Eine Wendemöglichkeit am Ende dieses Weges wird vorgesehen. Diese ist ausgelegt für Personenkraftwagen und LKW bis 8,00 m Länge (Zachsiges Müllfahrzeug) entsprechend den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85". Zusätzlich wurde im Bereich des Weges eine Ausweichstelle angeordnet.

Die nördlich gelegenen Grundstücke werden vom vorhandenen Siedlungsweg direkt erschlossen.

### 4.2 Schmutzwasserentsorgung

Für die Dorflage Maust wird derzeit die Schmutzwasserentsorgung projektseitig vorbereitet. Entlang des vorhandenen Siedlungsweges wird eine Sammelleitung geplant. Eine

Anschlußleitung im Bereich des Anliegerweges bzw. direkte Anschlüsse entsorgen das Planungsgebiet über diese Primär-sammelleitung.

#### 4.3 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser des gesamten Planungsgebietes ist örtlich zu versickern.

Das Regenwasser der Dachflächen ist über Sickerwasser-schächte, das Regenwasser der Straßenfläche über direkte Flächenversickerung abzuleiten.

Befestigte Flächen der Grundstücke sind generell unversiegelt herzustellen.

#### 4.4 Wasserversorgung

Über die vorhandene Trinkwasserdruckleitung DN 100 im Bereich des Siedlungsweges werden über Stichleitungen die Grundstücke trinkwasserseitig versorgt.

#### 4.5 Elektroversorgung

Der Elektroanschluß des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Elektroversorgungstrasse der Ortslage Maust. Der direkte Anschluß wird von der ESSAG gewährleistet, bei vorgenommener Energiebezugsanmeldung des Bedarfs an Elektroenergie.

#### 4.6 Wärmeversorgung

Für das Wohngebiet wird die individuelle Wärmeversorgung festgesetzt. Die Abgaswerte sind nach gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

#### 4.7 Telekommunikation

Die Deutsche Bundespost, Telekom Direktion Potsdam sichert die Versorgung zum gewünschten Zeitraum. Die Erschließung erfolgt vom Siedlungsweg sowie vom Birkenweg.

*Ursula Menge*  
Dipl.-Ing. I. Menge