
VORHABEN -
UND
ERSCHLIESZUNGSPLAN

- WOHNPAK LUISENRUH -

EPB-Peitz
Entwurfs- und Planungsbüro
Annette Krakow
Wilhelm-Külz-Str.3

03185 Peitz

TEIL A

Planzeichnung Übersichtskarte Nr. 1

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

PROJEKT: Vorhaben -und Erschließungsplan
Wohnpark Luisenruh

AUFTRAGGEBER: Wohnparkgesellschaft "Luisenruh" mbH

AUFTRAGNEHMER : Entwurfs und Planungsbüro
Annette Krakow
Wilhelm-Külz-Str.3
03185 Peitz
Tel./Fax 035601/33100

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

Garten-, Landschafts- und
Biotopplanung
03053 Willmersdorf
Ringstr. 1

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: ehemaliges Gelände des Gutes
Luisenruh, Hoffläche und unmittelbar
angrenzende Grünflächen
Gemarkung Peitz
Flur 7, Flurstücke 425/17;424/2;422/2
196;

Begrenzung der Grundstücke:

Norden: Lindenstraße

Osten: Eigenheimbebauung entlang der Straße
- Um die Halbe Stadt -

Süden: Malxe-Flußlauf

Westen: Bahnlinie Cottbus-Frankfurt/Oder

Das Grundstück befindet sich ca. 150 m westlich vom Ortskern der Stadt Peitz entfernt.

Entfernungen: ca. 100 m bis zur B 169
ca. 250 m bis zur B 97
ca. 25 km bis Guben
ca. 15 km bis Cottbus

Das Grundstück liegt am Rande des Stadtzentrums und grenzt südlich an einen großen Grünbereich zwischen der Kernstadt Peitz und dem Ortsteil Ottendorf.

Eigenart der

angrenzenden Bebauung: -1 bis 2 geschossige Eigenheime mit überwiegend Satteldächern.
-Unmittelbar auf dem Gutshof befindet sich das zur Ruine verfallende Herrenhaus.
Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebautem Mansarddach.

vorhandene Straße: - Das Grundstück wird zum einen durch die Lindenstraße erschlossen. Aus Richtung B 169 ist zusätzlich eine Zufahrt über die Luisenstraße möglich, die auf Grund Ihrer geringen Breite jedoch nur eine untergeordnete Rolle für die Erschließung darstellt.
In westlicher Richtung grenzt ein dem Bahndamm parallel verlaufender Verbindungsweg zwischen Ottendorf und der Drehnower Vorstadt an.

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. Zu erwarten sind unter einer Deckschicht aus Kulturboden,

sandige Böden. Bei ca. 1,70m unter OK-Gelände steht eine Schluffschicht mit einer Mächtigkeit von 0,50m an. Danach folgt wiederum Sand mit Feinkorn.

Infolge der unmittelbaren Nähe der Malxe ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Der Grundwasserstand der angrenzenden Grundstücke liegt bei ca. 0,6-0,8m unter OK-Gelände. Für die Baumaßnahme ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des VE - Planes ist im Entwurf des FNP bis zur südlichen Grenze des Herrenhauses als " Allgemeines Wohngebiet " festgelegt. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Landschaftspflege wird die restliche Fläche als Grünland ausgewiesen.

4.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ Die zulässige Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO ist 1,2 festgesetzt.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

4.3 BAUWEISE

Für die Neubebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

4.5 NEBENANLAGEN

§ 14 (2) BauNVO wird angewendet.
Danach sind die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen.
§ 14 (1) entfällt.

4.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über den öffentlichen Weg (Lindenstraße) erschlossen.
Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Erschließungsachsen vorgesehen.
Jeweils auf der dem Gutshof abgewandten Seite wird eine öffentliche Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 3,5m und einem 1,5m breiten, straßenbegleiteten Fußweg zur Erschließung der Wohnbebauung vorgesehen.
Für die innere Erschließung des unmittelbaren Gutshofes ist eine Ringstraße von 4,75 m geplant. Sie dient lediglich dem Be- und Entladen der Anlieferungsfahrzeuge für die im Herrenhaus befindliche Gastronomie und der Pension, sowie als Zufahrt für die Feuerwehr und Pensionsgäste.
Ansonsten wird davon ausgegangen, daß im Innenhof eine überwiegend fußläufige Nutzung der im Barock zu gestaltenden Außenanlagen vorgesehen ist.

Kfz-Stell-
flächen

- Die nach Bauordnung notwendigen, sind auf dem Grundstück nachzuweisen
(sh. Stellplatznachweis in der Anlage 1).

4.7 GRÜNFLÄCHEN/ ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der VE - Plan setzt private Grünflächen fest.

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

4.8 VER -UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hauptwasser- leitung:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorh. Trinkwasserleitung, die sich in der nördlich zum Grundstück liegenden Gemeindestraße befindet.

Die Haupttrinkwasserleitung wird innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung und einseitig bis an das Herrenhaus geführt.

Hauptab-

wasserleitung: Die Abwasserentsorgung für das Grundstück erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Stadt Peitz. Die geplante Kanalisation wird nach Aussage des Planers bis zur vorraussichlichen Fertigstellung des Bauvorhabens 12/1996 realisiert werden können.

Die Abwasserleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung und einseitig bis an das Herrenhaus 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 Lindenstraße.

Die Elektroleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als Stich bis an die Wohnbebauung und einseitig bis an das Herrenhaus 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 im freien Landschaftsraum durch Anpflanzungen von Sträuchern und Großgrün.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle, welche gleichzeitig der Bereich der Neubebauung ist, wird das Grundstück bei nicht vorhandener Grenzbebauung durch eine die Lindenstraße straßenbegleitende Einfriedung in Form einer Einzäunung oder einer Sichtmauer gesichert. Genaue Festsetzungen hierfür sind im Ausführungsprojekt für die Außenanlagen zu treffen.

6. BEGRÜNDUNG

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

Wohnpark Luisenruh
unter Einbeziehung des zu sanierenden Herrenhauses.

6.1 ERFORDERNIS DES VORHABEN -U. ERSCHLIEZUNGSPLANES

Die Bauherren- und Betreibergesellschaft
"Wohnparkgesellschaft Luisenruh mbH" beabsichtigt in der Gemarkung Peitz auf einer Teilfläche des Flures 7, Flurstücke 425/17,424/2, und 422/2 folgendes Vorhaben zu verwirklichen :

- Errichtung von max 40 Eigentumswohnungen in einer geschlossenen Bauweise
 - Sanierung des Herrenhauses unter denkmalpflegerischem Aspekt
 - Zweckbestimmung des Herrenhauses besteht in einer gastronomischen Nutzung mit Pensionsbetrieb
- Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB.
- Da es sich um ein vergleichsweise größeres Vorhaben handelt, 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 max 40 Eigentumswohnungen geschaffen werden.

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

Das Herrenhaus ist ein wertvolles Denkmal im fredericianischen Barock Potsdamer Prägung. Es gilt ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zum Erhalt des Herrenhauses zu finden.

Da sowohl der dringende Wohnbedarf zu befriedigen ist, als auch der Grad des Verfalls am Herrenhaus schnelles Handeln erfordert, kann ein weiterer Zeitverzug nicht hingenommen werden.

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.
- Belange des Denkmalschutzes aufgegriffen und umgesetzt werden
- Planungsziele der Stadt im Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfes aufgegriffen werden
- für das Gut Luisenruh, das derzeit dem Verfall preis gegeben ist, nunmehr eine tragfähige wirtschaftliche Nutzung entsteht und ein städtebaulicher Mißstand beseitigt wird.

Eine geordnete Grünordnungsplanung ist gewährleistet. Insbesondere gilt es den parkähnlichen Bereich südlich des Herrenhauses zu erhalten. Die weiteren Landschaftsbereiche ebenfalls südlich des Herrenhauses bis hin zur Uferzone der Malxe bleiben frei von aufstehender Bebauung. Damit wird auch dem Umgebungsschutz des Herrenhauses Rechnung getragen. Insbesondere um diesen Landschaftsraum zu fassen, sind die Grenzen des Geltungsbereiches des Planungsgebietes in der Gestalt gewählt worden.

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

Mit dem Planungsvorhaben werden erhebliche Entsiegelungen vorgenommen. Durch den Abriß aller alten ehemaligen „LPG-Anlagen“ werden konkret 4500 m² entsiegelt. Alle weiteren Festsetzungen und Angaben auch zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Grünordnungsplan.

6.5. ERSCHLIEßUNG

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

- Straßen

Die Straßen sind innerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes gemäß seiner Festsetzungen herzustellen. Die herzustellenden Anliegerstraßen und -wege erhalten eine Beleuchtung sowie sowie die verkehrstechnisch notwendige Beschilderung.

Die Herstellung der Straßen und befahrbaren Anliegerwege ist auf der Grundlage von entsprechenden noch zu erstellenden Planungen vorzunehmen.

- Wasserversorgung

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

- Abwasserversorgung

Bis zur Fertigstellung des Bauvorhaben sind die Voraussetzungen für die Einleitung in das öffentliche Abwassernetz zu schaffen. Die Planung wird bis zum I.Quartal 1995 erfolgt sein. Eine Realisierung der Maßnahme bei einer entsprechenden Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers gemäß der Erschließungssatzung der Stadt Peitz steht nichts im Wege.

- Strom

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

- Heizung

Die Beheizung ist über Erdgas angedacht.

-Telekom

Die Versorgung des Standortes mit Telefon und Kabelfernsehen kann abgesichert werden. Die Erschließung erfolgt aus der August-Bebel-Straße über die Luisenstraße.

-Kostenschätzung

Eine überschlägliche Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten für die herzustellende Erschließung:

- Straßen:
 - Stellplätze:
 - Spielplatz:
 - 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 31.12.1998 zu verwirklichen.

Peitz, 01.11.1995

Entwurf zum VE - Plan und Begründung aufgestellt:

Entwurfs- und Planungsbüro
Peitz