



**Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, das Ausnahmen nach §4(3) 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach §4(3) 1.-4. sind ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GRZ Grundflächenzahl (gem. § 16 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl (gem. § 16 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)
  - FH<sub>max</sub> = 7,5m Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO), über dem Geländepunkt des angrenzenden Straßenraumes, Bezugshöhe beträgt 61,40 über DHNN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - E/D Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
  - Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
  - O offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 4.1 Dächer (I.V.m. § 9 BbgBO) Dachdeckung: harte Bedachung
  - 4.2 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur auf der zur Straße liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf 2,50m<sup>2</sup> begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - private Straßenverkehrsflächen
  - Einfahrtsbereich Grundstücke
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen / Erhalt von Bäumen**
  - private Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Erhalt von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen Versorgungsanlagen / Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes
  - Abwasserentsorgung
  - Versorgung Elektrizität
  - Stellplatz Mülltonnen
  - Versorgungsleitung Elektrizität (mit Leitungsrecht)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
  - Vorschlag für später neu zubildende Grundstücksgrenzen
  - Gebäudeabriss

**NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNG**

Baufelder WA

|         |         |
|---------|---------|
| WA      | II      |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| O       | E/D     |

**Rechtsverbindliche Festsetzungen**

**Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) zulässig, mit Ausnahme von Einfriedungen.

**Schutz von Natur und Landschaft**  
Die als privat festgesetzte Grünfläche entlang des Bahndammes ist zu erhalten und mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein Pufferstreifen von mindestens 2,50m zur Grünfläche ist frei von Bebauung zu halten. Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bautätigkeiten mit einem Schutzzaun zu sichern (§§ 39 und 44 BNatSchG).

**Hinweise/Vermerke**

**Bodendenkmale**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmale (Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind für mindestens 1 Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahr zu schützen (§11 Abs. 4 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§12 BbgDSchG).

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) geändert worden ist.
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14).

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.04.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

**frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die Öffentlichkeit wurde am 12.05.2016 im Rahmen einer Anhörung frühzeitig über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde rechtzeitig bekannt gemacht.

**Unterrichtung der Behörden/TÖB**  
**Nachbargemeinden**  
Die von der Planung berührten Behörden und TÖB wurden mit Schreiben vom 13.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf (Fassung April 2016) des B-Planes aufgefordert.

**Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.05.2018 den Entwurf in der Fassung vom April 2018 bestätigt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

**Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden**  
Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.07.2018 und mit Frist zum 10.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung April 2018) des B-Planes aufgefordert.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen vom 05.07.2018 bis zum 07.08.2018 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken, Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

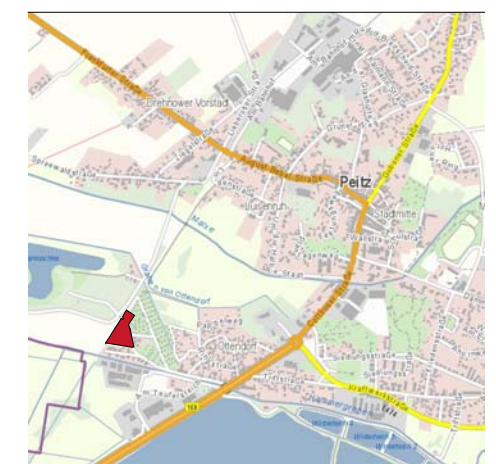
**Abwägung eingegangener Stellungnahmen/ Auslegungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.2018 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den geänderten Entwurf zur Auslegung beschlossen.

**Beteiligung der Behörden/TÖB/ Nachbargemeinden**  
Die von der Planung berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 und mit Frist zum 10.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf (Fassung August 2018) des B-Planes aufgefordert.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

**Bebauungsplan „Wohnbebauung am Hammergraben“**

Stadt Peitz



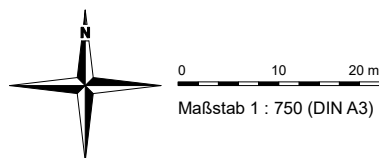
Übersichtsplan Geltungsbereich

Planphase: 1. Änderungsentwurf

Planfassung: August 2019

Planverfasser:

René Sonke, Dipl.Ing. (FH) Architekt  
Weidenweg 9, 03185 Turnow-Preilack  
Tel.: (035601) 802668 Fax: (035601) 803372  
e-mail: info@rene-sonke.de



**Katastervermerk:**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peitz, den ..... Siegel ..... Unterschrift .....