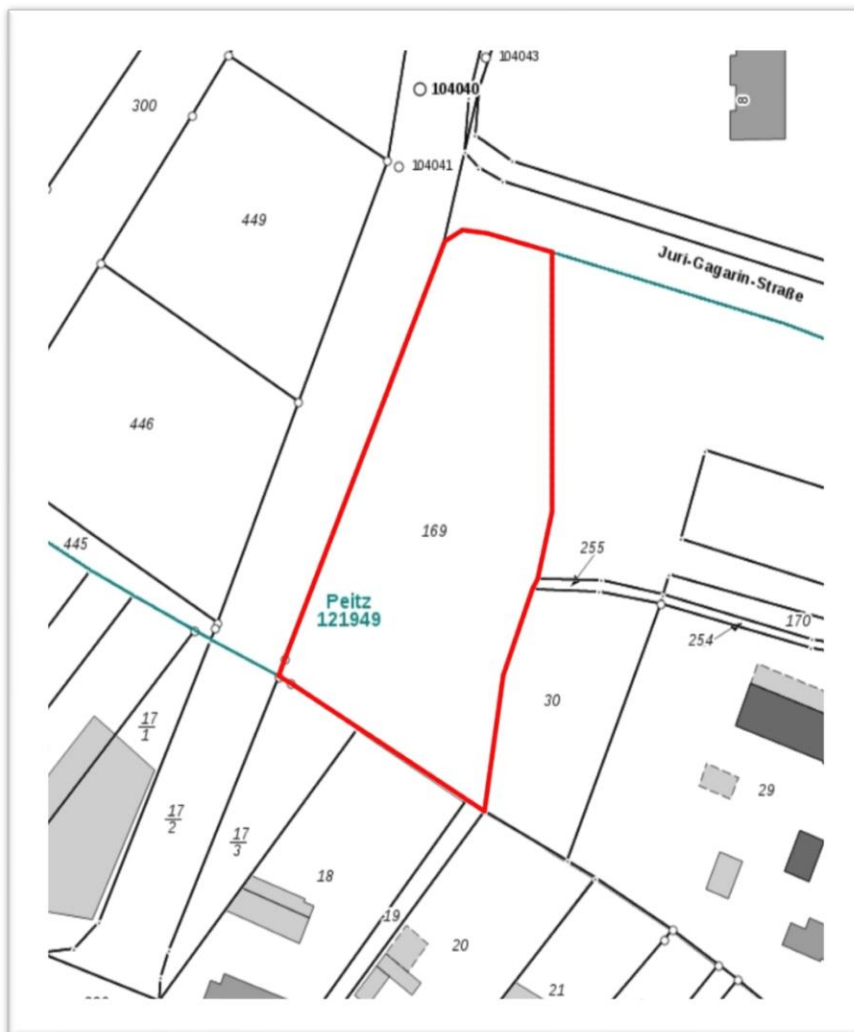


## STADT PEITZ



## Begründung zum Bebauungsplan

### „Wohnbebauung Am Malxebogen“



## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

- 1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

### **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Planungen

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### **4. BAUSWEISE UND GRUNDSTÜCKSAUSNUTZUNG**

- 4.1 Baugrenzen
- 4.2 Flächennutzungen
- 4.3 Versickerung des Niederschlagswassers
- 4.4 Ver- und Entsorgung
- 4.5 Verkehrliche Erschließung
- 4.6 Löschwasserversorgung
- 4.7 Schutz von Natur und Landschaft
- 4.8 Umwelt

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Peitz beabsichtigt eine an der Verkehrsfläche „Am Malxebogen“ angrenzende Fläche der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln.

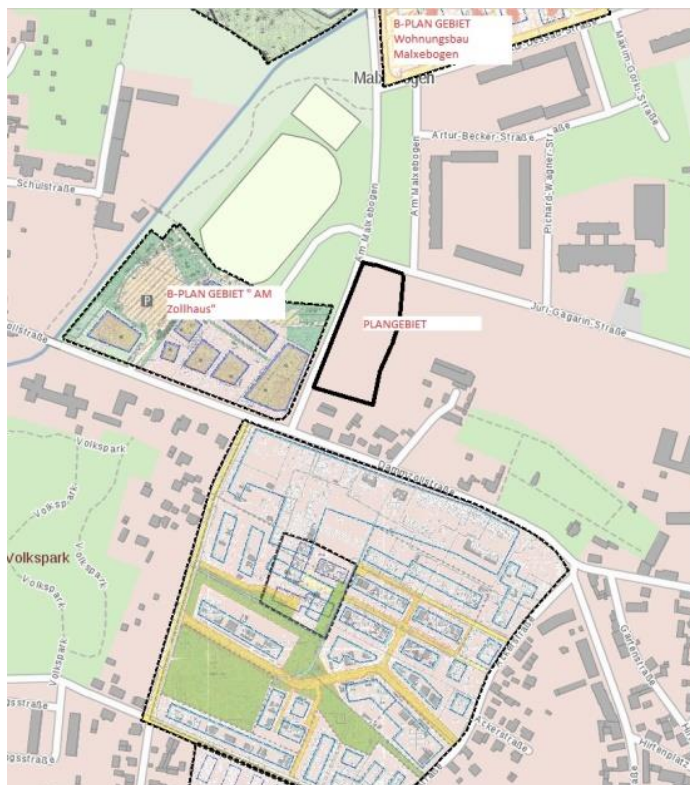
Das betreffende Grundstück (Gemarkung Peitz, Flur 11, Flurstück 169) selbst ist unbebaut.

Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine Freifläche, diese ist stadtechnisch erschlossen. Sie kann über die vorhandenen Leitungen mit den notwendigen Medien grundsätzlich ver- und entsorgt werden.

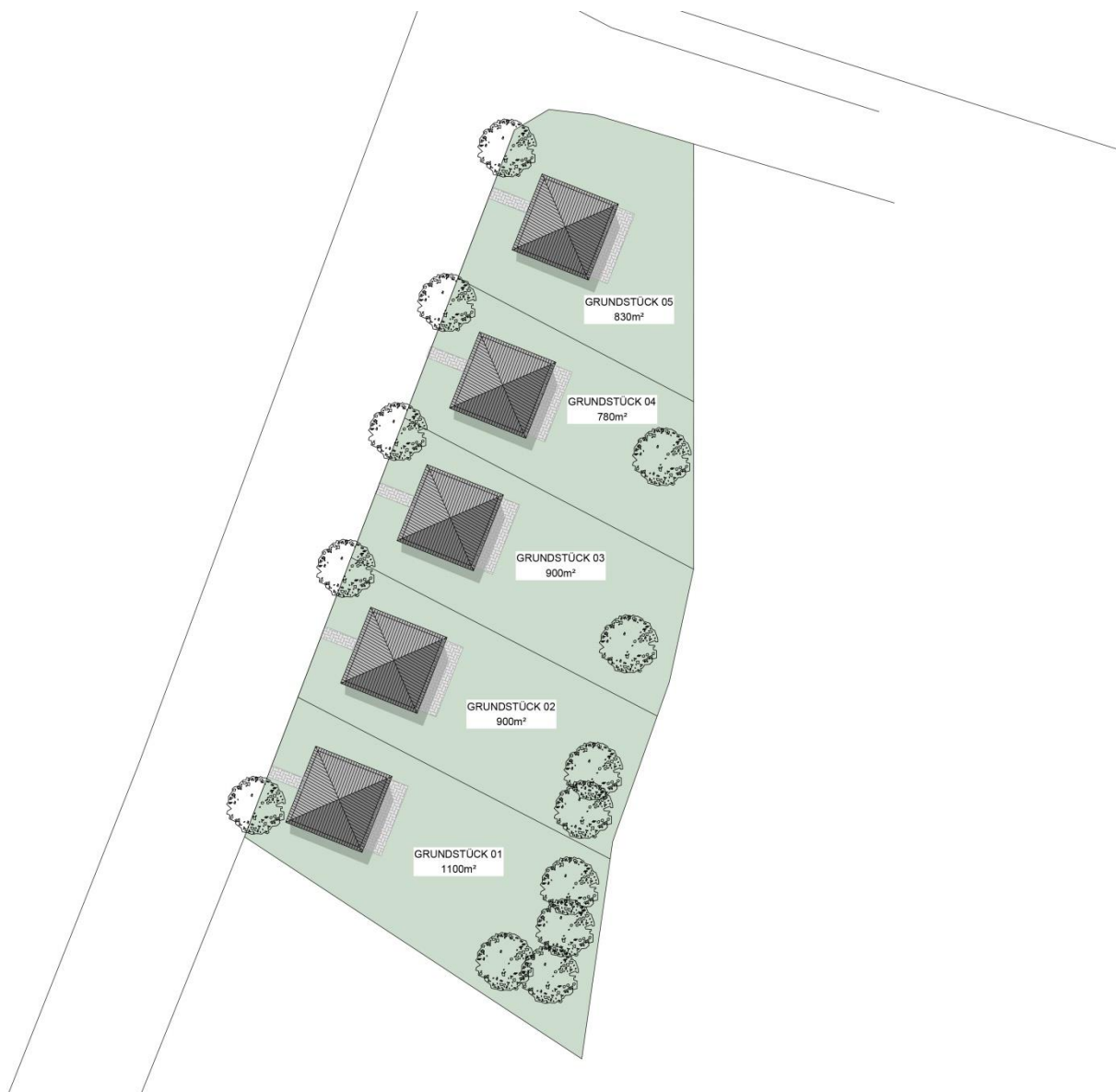
Der Standort befindet sich im Osten der Stadt Peitz. Im Norden angrenzend an die zu entwickelnde Fläche befinden sich mehrgeschossige Plattenbauten aus den 1980er Jahren. Östlich grenzt an eine Freifläche an. Im Süden grenzt die Einzelhausbebauung an der Dammzollstraße an. Westlich befindet sich eine gemischte Baufläche. Eine neue Rettungswache wird unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Nachverdichtung des zentral im östlichen Bereich der Ortslage Peitz befindlichen Grundstücks erlangt werden.

Es ist im Interesse der Innenentwicklung, das gut erschlossene Grundstück baulich zu nutzen.



**ABBILDUNG: Angrenzende Bebauungspläne**



Gestaltungsplan Entwurf Februar 2019

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahren

Die Fläche wird aus planungsrechtlicher Sicht derzeit als Außenfläche bewertet.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt.

Als Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren (§ 13b BAUGB) angewendet.

Die Planerstellung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, der sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und eine Wohnbaufläche begründet, in das beschleunigte Verfahren aufgenommen werden.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sind hier gegeben.

Die Grundfläche von ca. 0,48 ha des Plangebietes schließt hier an den im Zusammenhang bebauten Bereich an.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

## **Kartengrundlage**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines Lageplanes erstellt, durch einen Öffentlich bestellten Vermesser angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Danach sind folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP BB) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

### **2.2 Planungen**

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Es ist derzeit nicht von der Stadt geplant, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Deshalb wird der vorliegende B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB vor der Aufstellung des FNP zur vorzeitigen Regelung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt.

Der Inhalt des B-Planes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Peitz nicht entgegen.

## **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Diese Nutzungsausweisung entspricht überwiegend dem vorhandenen Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet soll vor Allem dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauGB bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3. BauNVO nicht zulässig sind.

Im gesamten Bebauungsplangebiet soll keine hohe Verdichtung stattfinden. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Als Ergänzung zur GRZ und GFZ wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Durch die Beschränkung der Geschossigkeit, der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9,00 m und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,30 Meter ist die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen - mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen- mit einer Überschreitung der Baugrenzen bis max. 3,00 m zulässig sind.

## **4. BAUWEISE UND GRUNDSTUECKSAUSNUTZUNG**

### **4.1 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine städtebauliche, straßenbegleitende Struktur. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

### **4.2 Flächennutzung**

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (Am Malxebogen) erschlossen. Die Versiegelung (Zufahrten zu Stellplätzen) im Plangebiet durch die privaten Nutzer wird minimiert, da die Lage des Hauses straßenbegleitend festgesetzt wird. Der vorhandene Gehölzbestand ist im östlichen Teil der Planfläche ist zu schonen oder durch Ersatzmaßnahmen (ausgeschlossen Nadelbaumbewuchs) zu planen.

### **4.3 Versickerung des Niederschlagswassers**

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten wasserundurchlässige Beläge zu verwenden und diese auf dem Grundstück zu versickern sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Trink- und Abwasserwasserleitungen in der Straße „Am Malxebogen“.

### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße Am Malxebogen, die an das Plangebiet grenzt.

#### **4.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten, die sich in der Nähe befinden, gesichert.

#### **4.7 Schutz von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltschutzauswirkungen.

#### **4.8 Umwelt**

Der Umweltzustand ist durch die Lage innerhalb der Stadt und die Tatsache, dass der Bereich bereits bebaut ist, geprägt.

Neben den überbauten Flächen (Gebäude und Wege) finden sich mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt sind.

Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Die entlang der Verkehrsflächen im Bereich der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesene private Fläche ist zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben. Hierbei sind die jeweiligen Grundstücksauffahrten auszusparen.

Für den Entfall der Bäume innerhalb der Baugrenze, sind Ersatzmaßnahmen im straßenbegleitenden Grünbereich zu schaffen.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum, im Bereich der privaten Grünfläche, zu pflanzen.

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.