

Grundstück: Hauptstraße 8/9
Gemarkung Peitz, Flur 10, Flurstücke 80, 81, 90 und 137

Anlage zum **Beschluss über den Antrag Nr. 1**
auf Befreiung von Festsetzungen des B-Plans „Zitadelle“
für die Errichtung des Carports

Erläuterung

Es wurde ein Carport an der Grundstücksgrenze zwischen Hauptstraße Nr. 8 und Nr. 9 mit einer Gesamtfläche von 42 m² errichtet. Aufgrund der Größe (< 50 m²) ist diese Maßnahme **baugenehmigungsfrei**.

Bei genehmigungsfreien Vorhaben ist das Amt Peitz als Sonderordnungsbehörde für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen zuständig (§ 58 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Historischer Altstadt kern Peitz“. Das Vorhaben bedarf damit einer **sanierungsrechtlichen Genehmigung**.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zitadelle“.

Der Bebauungsplan und seine Begründung können im Geoportal des Amtes Peitz, Link: https://geoportal.peitz.de/bb_plan.html, ID-Nr.: 12071006601, eingesehen werden.

Das Vorhaben **weicht von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ab**.

Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan „Zitadelle“ vom 27.09.2022 vor. Dieser Antrag ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag und den Anträgen Nr. 2 und Nr. 3 zu prüfen und zu beurteilen.



Blick von der Hauptstraße auf das Carport

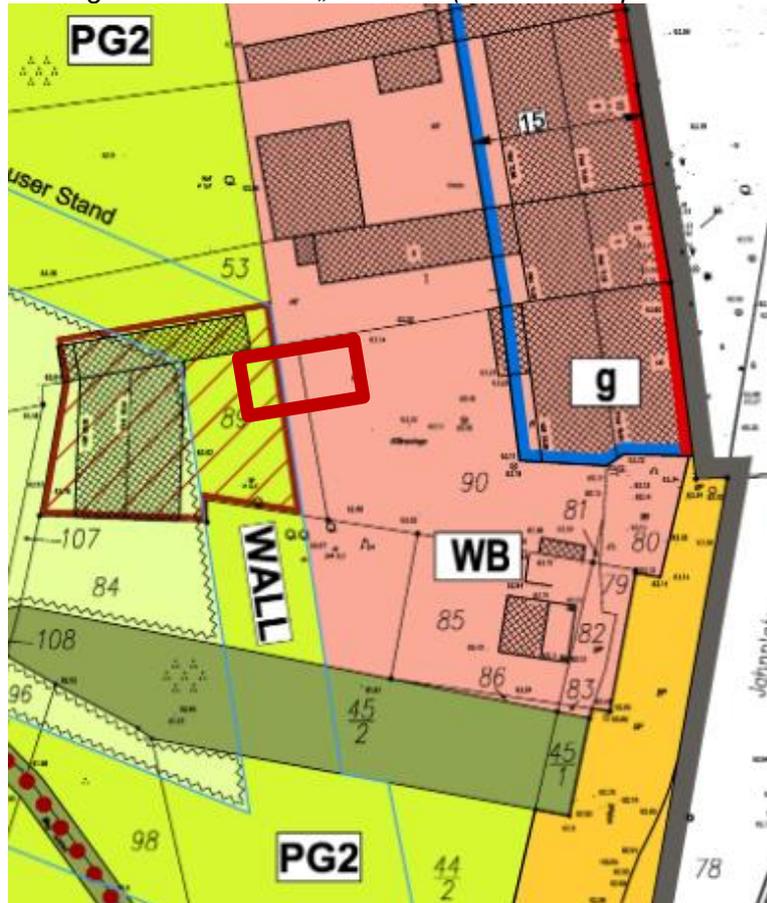
Der Carport **überschreitet die bebaubare Fläche um ca. 15 m² und ragt damit in die als private Grünfläche festgesetzte Fläche**.

Textliche Festsetzung zum B-Plan:

Innerhalb der mit PG 2 bezeichneten privaten Grünflächen sind Gebäude allgemein nicht zulässig. Als Ausnahme sind gartentypische Bauten, wie Gewächshäuser zulässig.

Der Carport **ragt zudem in die mit „WALL“ festgesetzte Fläche** mit besonderem Nutzungszweck; einer Fläche zum Sichtbarmachen der ehemaligen Wallanlage.

Auszug aus dem B-Plan „Zitadelle“ (Standort Carport rot umrandet)



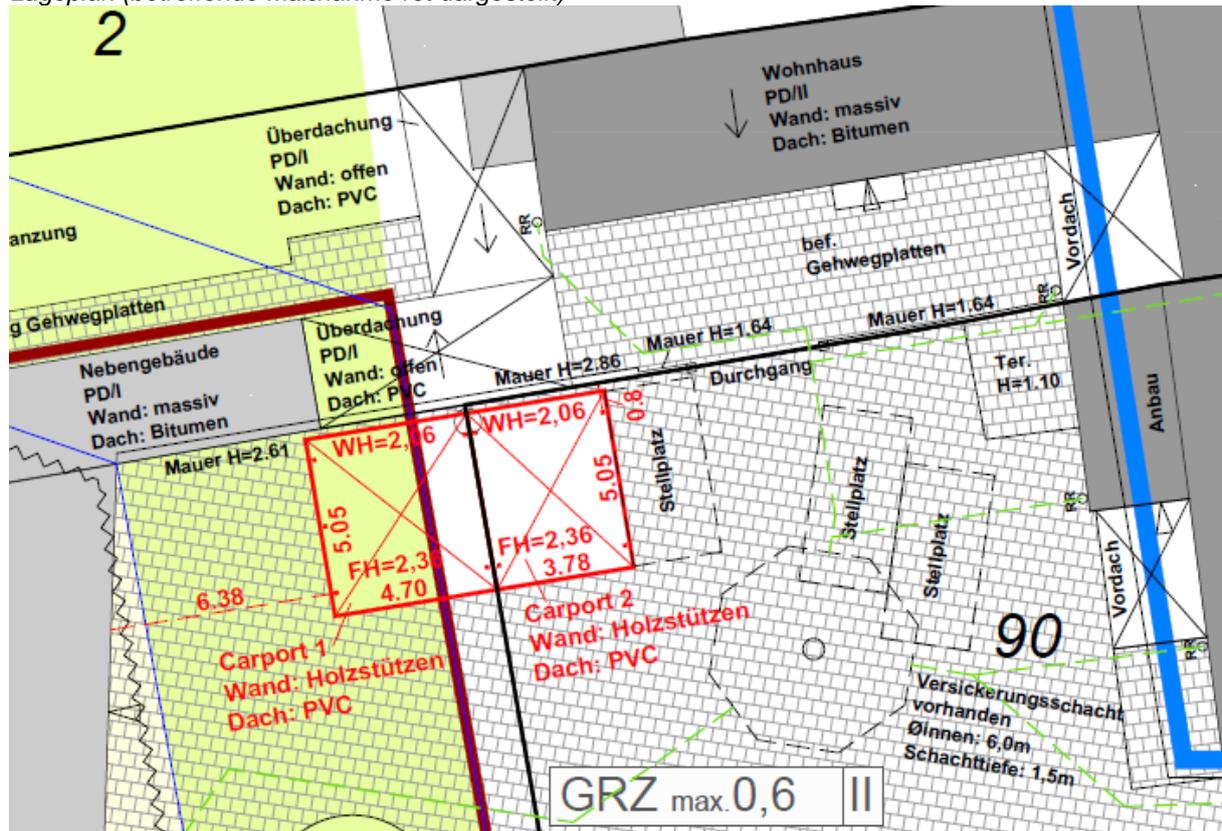
Ziel des Bebauungsplans:

Die Oberfestung soll mehr in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung gerückt werden. Das Areal soll deshalb schrittweise zu einem attraktiven Anziehungspunkt entwickelt werden und helfen, die Identität der Stadt zu stärken. Die Attraktivität der Altstadt als Ganzes soll auf diese Weise erhöht werden.

Die Besonderheiten des Ortes sind dadurch herauszuarbeiten, dass ein Bezug zur Vergangenheit als Zitadelle hergestellt wird. Gleichzeitig sollen die historischen Spuren der Jahre nach dem Abbruch der Wehranlagen erlebbar sein. Die Grundstruktur der sternförmigen Oberfestung soll sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen erlebbar gemacht werden.

In den Bestandsschutz wird nicht eingegriffen. Für neue Vorhaben sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich.

Lageplan (betreffende Maßnahme rot dargestellt)



Auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann von einer Festsetzung des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, ..., die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Carport sollte um ca. 3 m in östliche Richtung, innerhalb der bebaubaren Fläche, gesetzt werden.