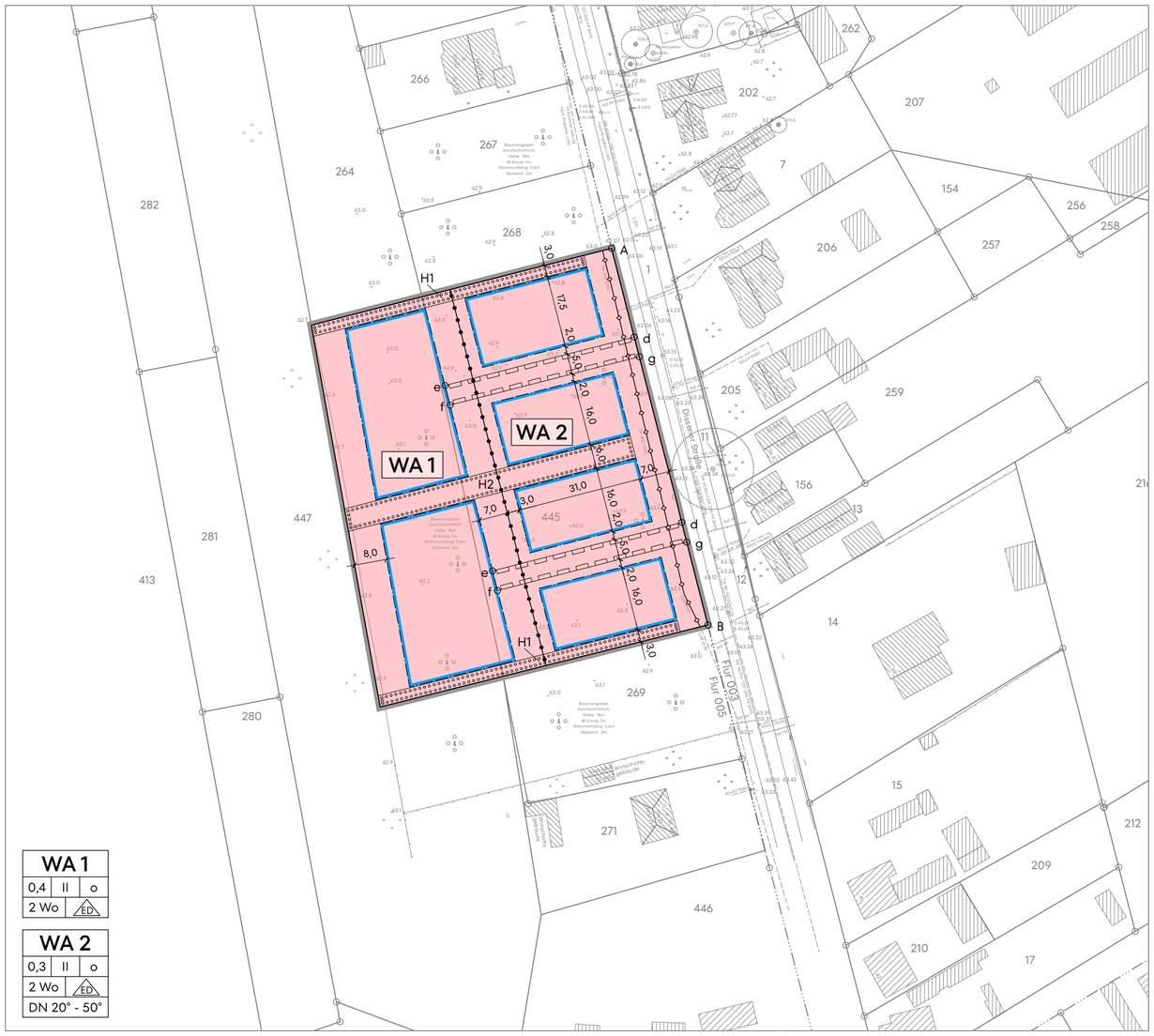
Planzeichnung



Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Strese und Rehs, DHHN2016 (Stand örtl. Aufnahme: 19.10.2022)
Alkis Daten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

0 — 50 m
Die Bemaßung erfolgt in Metern.

N

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 1.1 und 1.2)

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

DN 20° - 50° — bauliche Anlagen nur mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° zulässig (i. V. m. textl. Festsetzung 8.1)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

H1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern H1 und H2 (i. V. m. textl. Festsetzung 7.2)

Hauptversorgungsleitungen

Trinkwasserhauptleitung 300 GGG, unterirdisch (i. V. m. textl. Festsetzung 5.1)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung von Baugebieten

o A / o d — Kennzeichnung der Punkte (i. V. m. textl. Festsetzung 3.1 und 6.1)

PLANGRUNDLAGE

(ohne Festsetzungscharakter)

Gebäude Lageplan Vermesser mit Dachlinien / Gebäude ALKIS

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

206 — Flurstücksnummer

Flur 3 / Flur 5 — Flurgrenze und Flurnummern

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.10.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus/Chóśebuz, den

Siegelabdruck Unterschrift
Dipl.-Ing. Rehs, öffentlich besteller Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan "Wohngebiet Dissener Straße, Sielow" der Stadt Cottbus/Chóśebuz am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chóśebuz, den

Siegelabdruck Unterschrift
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am _____

Siegelabdruck Unterschrift
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amstblatt Nr. _____ der Stadt Cottbus/Chóśebuz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebaungsplan ist am _____ in Kraft getreten.

Cottbus/Chóśebuz, den

Siegelabdruck Unterschrift
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Größe der Baugrundstücke

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten und 1.100 m² nicht überschreiten.

3. Verkehrsflächen

3.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in einer Tiefe von 7,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 3.1, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. Hauptversorgungsleitung

5.1 Der Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung 300 GGG beträgt insgesamt 6,0 m (Leitung in der Mitte). Innerhalb des Schutzstreifens sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1 Innerhalb der, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten, gekennzeichneten Flächen d-e-f-g-d sind jeweils zwischen den Linien d-e und f-g durchgängig mindestens 3,0 m breite Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 liegenden Baugrundstücke sowie der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

7. Allgemeine Wohngebiete

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 360 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.

7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H1 sind zweireihige, freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H2 ist eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.
Die Sträucher sind in der Mindestqualität LSTR 60-100 in einem Abstand von maximal 1,5 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind zu versetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 2 empfohlen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Heckenpflanzung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

7.3 Einfriedungen sind zur Kleintierdurchlässigkeit so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand von mindestens 10,0 cm vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Pflanzliste 1 – Empfehlung (standortgerechte Laubbäume)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	
Baumhasel	Corylus colurna	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Fächerblattbaum	Ginko biloba	
Feld-Ahorn	Acer campestre	x
Flatter-Ulme	Resista-Ulme „Rebona"	x
Gleditschie	Gleditsia tracanthos	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Krim-Linde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Silber-Linde	Tilia tomentosa	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x
Traubeneiche	Quercus petraea	
Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	x
Walnuss (in Sorten)	Juglans regia	
Weißdorn	Crataegus monogyna	x
Winter-Linde	Tilia cordata	x
Zerreiche	Quercus cerris	x

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

Pflanzliste 2 – Empfehlung (heimische Sträucher)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Besenginster	Cytisus scoparius	x
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	x
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	x
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	x
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	x
Haselnuss	Corylus avellana	x
Hunds-Rose	Rosa canina	x
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	x
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x
Schlehe	Prunus spinosa	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	x
Weißdorn	Crataegus monogyna	x

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° zulässig.

9. Ausschluss von Schottergärten

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folie) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Hinweise

Artenschutz – Ökologische Baubegleitung
Zur Gewährleistung der Einhaltung und Durchführung der geplanten Artenschutzmaßnahmen ist die gesamte Baumaßnahme sowie die Fällung eines potenziellen Habitatbaumes durch einen Fachgutachter zu betreuen. Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, welche im Rahmen der Baubegleitung nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die Untere Naturschutzbehörde notwendig.

Hinweise (Fortsetzung)

Artenschutz – Nisthilfen und Ersatzquartiere
An geeigneten Gehölzen in angrenzenden Bereichen sind insgesamt zwei Meisennistkästen und zwei Fledermausquartiere anzubringen. Hierzu werden die Nistkästen 1B oder 2M sowie der Flachkasten 1FF der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH" oder vergleichbare Modelle empfohlen. Die Lage und Verteilung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutz – Waldameisennester
Die Waldameisennester sind bei Fällarbeiten mittels Bauzaun zu schützen. Die Waldameisennester außerhalb des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Das Waldameisennest im Geltungsbereich ist fachgerecht durch einen ausgebildeten Ameisenheger in der Sonnungsphase im Frühjahr vor den Bauarbeiten umzusiedeln. Der Umsetzungsstandort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (textliche Festsetzungen 8.1 und 9.1) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bebauungsplan
"Wohngebiet Dissener Straße, Sielow"
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Plangeber

Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Auftraggeber

Christine Kaiser
Dissener Straße 9
03055 Cottbus

Auftragnehmer

mayerwittig
Architektur • Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

fon. +49 3 55 28 91 34 0
kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Entwurf

Datum	Plangröße	Maßstab	Gezeichnet
21.03.2024	541 x 541 mm	1:1.000	JH

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet I o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chóśebuz, https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx)