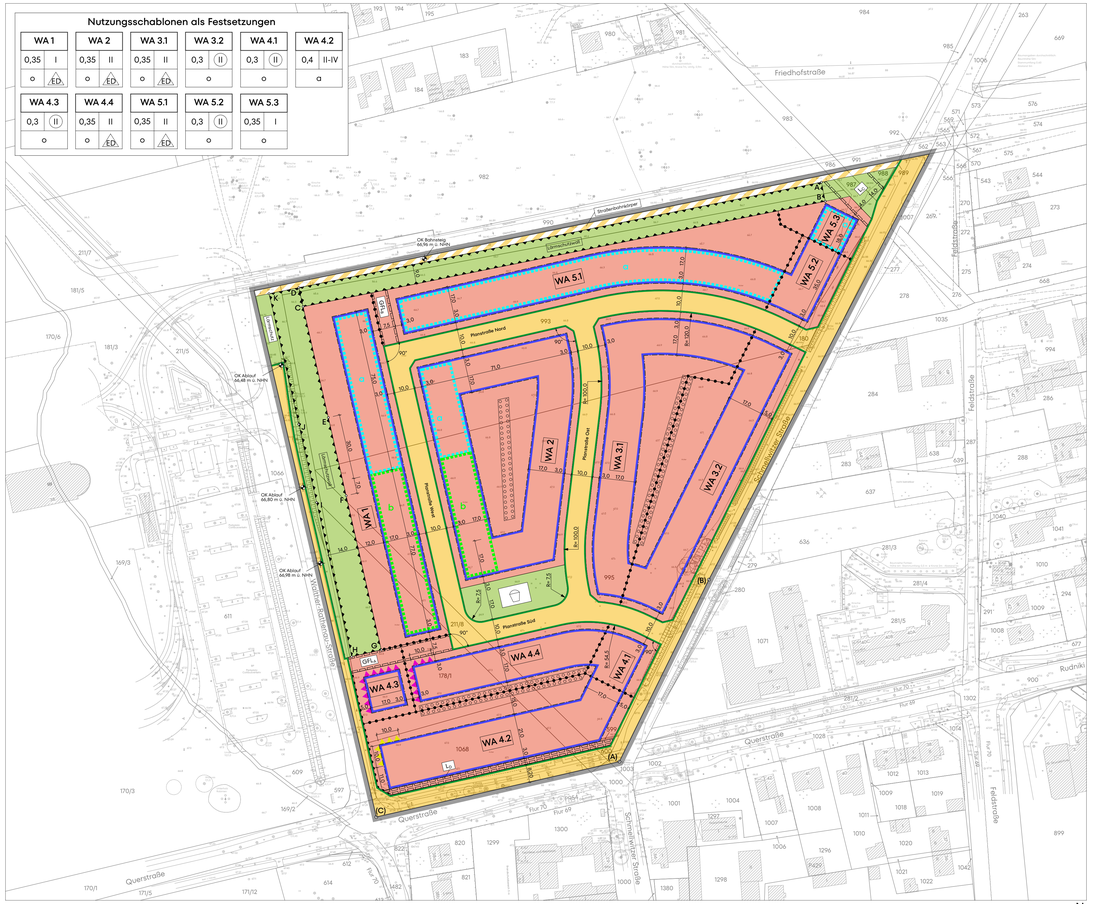
Planzeichnung

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

WA 1	WA 2	WA 3.1	WA 3.2	WA 4.1	WA 4.2
0,35 | I	0,35 | II	0,35 | II	0,3 | (II)	0,3 | (II)	0,4 | II-IV
o | ED	o | ED	a | ED			a

WA 4.3	WA 4.4	WA 5.1	WA 5.2	WA 5.3
0,3 | (II)	0,35 | II	0,35 | II	0,3 | (II)	0,35 | I
o	o | ED	a | ED		



Plangrundlage:
Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN 2016 vom 02.07.2023 und örtliche Vermessung von ÖbVI Dipl.-Ing. Hagen Strese und ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Rehs | Stand örtliche Aufnahme: 15. April 2019

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 — Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse , Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II-IV — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)

Festsetzungen (Fortsetzung)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenbahnkörper"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"
- Lärmschutz — Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Lärmschutz"

Festsetzungen (Fortsetzung)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (i. V. m. textl. Festsetzungen 10.1)

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL_1 und GFL_2 (i. V. m. textl. Festsetzungen 5.1 und 5.2)
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen L_1 und L_2 (i. V. m. textl. Festsetzung 5.3)
- Kennzeichnung von Flächen über alle Geschosse (i. V. m. textl. Festsetzung 6.3)
- Kennzeichnung von Flächen über alle Geschosse, ausgenommen Erdgeschoss (i. V. m. textl. Festsetzung 6.3)
- Lärmschutzwand — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" (i. V. m. textl. Festsetzungen 6.1 und 6.2)
- OK Abluft 66,48 m ü. NHN — Höhenbezugspunkte in Metern über NHN im DHHN 2016 (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1 und 6.2)

Festsetzungen (Fortsetzung)

- a — Kennzeichnung von Baufenstern mit aufschiebend bedingter Festsetzung (i. V. m. textl. Festsetzung 7.1)
- b — Kennzeichnung von Baufenstern mit aufschiebend bedingter Festsetzung (i. V. m. textl. Festsetzung 7.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung von Baugebieten
- (A) o — Bezeichnung der Koordinate

Planunterlage
(ohne Festsetzungscharakter)

- Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

Planunterlage (Fortsetzung)

- 983 — Flurstücksnummer
- 66.95 — Höhenangaben in Metern über NHN

Koordinaten

	Ostwert	Nordwert
Punkt (A)	454115,598	5733129,701
Punkt (B)	454156,938	5733115,690
Punkt (C)	454003,397	5733104,129

Die Vermessung der Planzeichnung erfolgt in Metern.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m^2 zulässig.

2. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 wird für das erste Vollgeschoss als abweichende Bauweise **a** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit einer Mindestgebäudelänge von 25,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgebäudelänge kann auch durch ein, von benachbarten Baugrundstücken gemeinsames, Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen mit Garagen und Nebengebäuden erfolgen, sofern diese mit den Hauptgebäuden baulich verbunden sind. Nachfolgend errichtete Garagen und Nebengebäude sind an zuvor errichtete anzubauen. In diesem Fall beträgt die Mindestgebäudelänge im ersten Vollgeschoss 12,5 m je Baugrundstück. Für alle über dem ersten Vollgeschoss liegenden Vollgeschosse ist eine offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2, WA 4.1, WA 5.2 und WA 5.3 sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Schmellwitzer Straße einzuordnen.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Querstraße einzuordnen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Walther-Rathenau-Straße einzuordnen.

3. Größe der Baugrundstücke

3.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 550 m^2 festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL_1 ist eine durchgängig 3,0 m breite Fläche zwischen den Öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Walther-Rathenau-Straße und der Planstraßen Süd und West mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.4 und WA 4.3, die an die Fläche GFL_1 angeschlossen sind, zu belasten.

5.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL_2 ist eine durchgängig 3,0 m breite Fläche zwischen der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraßen West und Nord und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz" mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträgern sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher von Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, die an die Fläche GFL_2 angeschlossen sind, zu belasten.

5.3 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen L_1 und L_2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträgern zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

6.1 Auf der Fläche A-B-C-D-A ist ein mindestens 2,0 m hoher Lärmschutzwall, gemessen über der festgesetzten Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahnkörper" (OK Bahnsteig), mit einem maximalen Abstand der Schimmkante zur Linie D-A von 3,0 m zu errichten. Der Lärmschutzwall muss an den, in der Textlichen Festsetzung 6.2 festgesetzten Lärmschutzwall angeschlossen werden.

6.2 Auf der Fläche D-C-E-F-G-H-I-J-K-D ist ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall, gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante (OK Abluft), mit einem maximalen Abstand der Schimmkante zur Linie H-I-J-K von 5,0 m zu errichten. Der Lärmschutzwall muss an den, in der Textlichen Festsetzung 6.1 festgesetzten Lärmschutzwall angeschlossen werden.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2, WA 4.3 und WA 4.4 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den gekennzeichneten Fassaden (siehe zeichnerische Festsetzungen unter Berücksichtigung der Geschosse), öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig. Aufenthaltsräume müssen über mindestens ein öffenbares Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade verfügen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2, WA 4.1, WA 5.2 und WA 5.3 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Schmellwitzer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenstern zu der, von der Schmellwitzer Straße abgewandten Gebäudeseite gemäß Textlicher Festsetzung 6.8, orientiert sein. Bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, ist mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen, wie Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonders Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit, ein Innenraumpegel von $L_{p,n}$ = 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Walther-Rathenau-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenstern zu der, von der Walther-Rathenau-Straße abgewandten Gebäudeseite gemäß Textlicher Festsetzung 6.8, orientiert sein.
Bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und nicht über mindestens ein öffenbares Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, muss eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche eine ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt.

6.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Walther-Rathenau-Straße einzuordnen.

6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2, WA 4.1, WA 5.2 und WA 5.3 sind zum Schutz vor Verkehrslärm baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Schmellwitzer Straße nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggien, Balkone oder Terrassen) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur von der Querstraße abgewandten Gebäudeseite gemäß Textlicher Festsetzung 6.8, orientiert sein.

6.8 Als von der Straße abgewandt werden ausschließlich hintere Gebäudeseiten festgesetzt. Hintere Gebäudeseiten sind solche, die den, entsprechend den Textlichen Festsetzungen 2.2 bis 2.4 parallel der Straßenbegrenzungslinien verlaufenden, vorderen Gebäudeseiten gegenüberstehen und zu diesen parallel verlaufen. Abweichungen von bis zu 10° von den Straßenbegrenzungslinien sind für hintere Gebäudeseiten zulässig.

6.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 und WA 4.3 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = L_a - $K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gem. DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für alle Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Gutachtens vom 10.01.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

7. Aufschiebend bedingte Nutzungsfestsetzungen

7.1 Innerhalb der Baufenster mit der Kennzeichnung **a** sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis der gemäß Textlicher Festsetzung 6.1 festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sowie der gemäß Textlicher Festsetzung 6.2 festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der Teilfläche D-C-E-F-I-J-K-D hergestellt ist.

7.2 Innerhalb der Baufenster mit der Kennzeichnung **b** sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis der gemäß Textlicher Festsetzung 6.2 festgesetzte Lärmschutzwall innerhalb der Teilfläche E-F-G-H-I-J-E hergestellt ist.

Grünordnerische Festsetzungen

8. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

8.1 In allen Planstraßen Nord, Süd, Ost und West sind insgesamt 25 Straßenbäume in der Mindestqualität StU 16/18 anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m^2 oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m^3 durchwurzelbarem Raum herzustellen.

8.2 Innerhalb der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Schmellwitzer Straße wird eine über Planstraßen Nord, Süd, Ost und West sind pro Baugrundstück höchstens eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,5 Metern zulässig.

9. Private Grünflächen

9.1 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind mindestens 4 Bäumen der Mindestqualität StU 16/18 anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m^2 oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m^3 durchwurzelbarem Raum herzustellen.

9.2 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz" ist die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall" vollständig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern im Raster von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen (ein Gehölz der Qualität LSTR 60-100 pro Quadratmeter). Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Allgemeine Wohngebiete

10.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind zweireihige, freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen von der Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m, die Pflanzreihen sind zu versetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Heckenpflanzung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

10.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum in der Mindestqualität StU 16/18 als Hochstamm anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 2 und 3 empfohlen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Baumpflanzung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

10.3 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück mindestens 20 m^2 Dach- oder Fassadenbegrünung herzustellen. Für die Dachbegrünung wird eine extensive Begrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 10 cm festgesetzt. Für Kletter- und Rankpflanzen muss der durchwurzelbare Bodenraum der Pflanzbeete mindestens 0,5 m^3 je Pflanze betragen. Für die Fassadenbegrünung werden Selbstklimmer und Ranker der Pflanzliste 4 in einer Mindesthöhe von 100-150 cm empfohlen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Dach- oder Fassadenbegrünung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

10.4 In allen Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

Pflanzliste 1 – Festsetzung (standortgerechte, heimische Sträucher)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X
Crataegus monogyna	Weißdorn	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X
Corylus avellana	Haselnuss	X
Cytisus scoparius	Besenginster	X
Juniperus Communis L.	Wacholder	X
Prunus spinosa	Schlehe	X
Rosa canina agg.	Hundsrose	X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X

Pflanzliste 2 – Empfehlung (für den Straßenraum geeignete Laubbäume)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X
Ginko biloba	Fächerblattbaum	
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Quercus cerris	Zerreiche	X
Quercus petraea	Traubeneiche	
Sorbus aria	Mehlbeere	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X
Tilia tomentosa	Silber-Linde	
Tilia x euchlora	Krim-Linde	

Pflanzliste 3 - Empfehlung (mittel- bis kleinkronige Laubbäume)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Corylus colurna	Baumhasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	X
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	
Resista-Ulme „Rebona"	Flatter-Ulme	X
Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	X
Juglans regia	Walnuss (in Sorten)	X

Pflanzliste 4 – Empfehlung (Selbstklimmer und Ranker)

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Actinidia arguta	Kiwi	
Akebia quinata	Fingerblättrige Klettergurke	
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde	
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete	
Clematis vitalba	Waldrebe	X
Hedera helix	Efeu	X
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Lonicera periclymenum	Geißblatt	X
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernrebe	
Vitis vinifera	Weintraube	
Wisteria sinensis	Blauregen	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

11. Ausschluss von Schottergärten

11.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasgerichteten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind Gebäude mit Flachdächern auszubilden.

12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.2, WA 5.2 und WA 5.3 sind Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 30° auszubilden.

Hinweise

Artenschutz - Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung von Tötungen, Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) sicherzustellen. Alternativ kann die Baufeldfreimachung während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabenfläche ausschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Baublauf eingehalten wird. Maßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Artenschutz – CEF-Maßnahmen
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Lebensraumverlustes der Feldlerche (CEF-Maßnahme) sind sogenannte „Lerchenfenster" auf 6 ha Ackerflächen anzlegen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Lebensraumverlustes der Grauammer und des Neuntöters (CEF-Maßnahme) ist eine lückige Gehölzpflanzung mit einem vorgelagerten Blühstreifen von 500 Metern Länge entlang einer Ackerfläche anzulegen. Umfang und Durchführung der CEF-Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

Immissionsschutz – Einsichtnahme in DIN-Norm 4109
Die, in der Textlichen Festsetzung 6.9 in Bezug genommene DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2018 kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

Immissionsschutz – Beachtlichkeit der DIN-Norm 4109
Bezogen auf den Straßenverkehrslärm auf der Walther-Rathenau-Straße und den Schienenverkehrslärm entlang des Straßenbahnkörpers wird aufgrund der besonderen Außenlärmsituation in Form von hohen Vorbelaftungspegeln im Vergleich zum Mittelungspegel, auf die verbindliche Beachtlichkeit der Norm DIN 4109 im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen. Durch den Ansatz eines Maximalpegels werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 Grundrissorientierungen bzw. alternativ fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen können erforderlich. Ebenso ist bei der baukoustischen Auslegung von Außenbauteilen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4.3 und WA 5.3 im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren auf diesen Sachverhalt abzustellen.

Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 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 zuletzt 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])

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 29. Juli 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Bebauungsplan Nr. N/34/115 "Märkische Siedlung, Schmellwitzer Straße", Stadt Cottbus/Chósebuz

Plangeber

Stadt Cottbus/Chósebuz
Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus

Auftraggeber

CoReal Wohnungsgesellschaft mbH
Ringstraße 32
03050 Cottbus

eG Wohnen 1902
Heinrich-Albrecht-Straße 16
03042 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
29.01.2024	841 x 594 mm	11.000	JH

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.07.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die