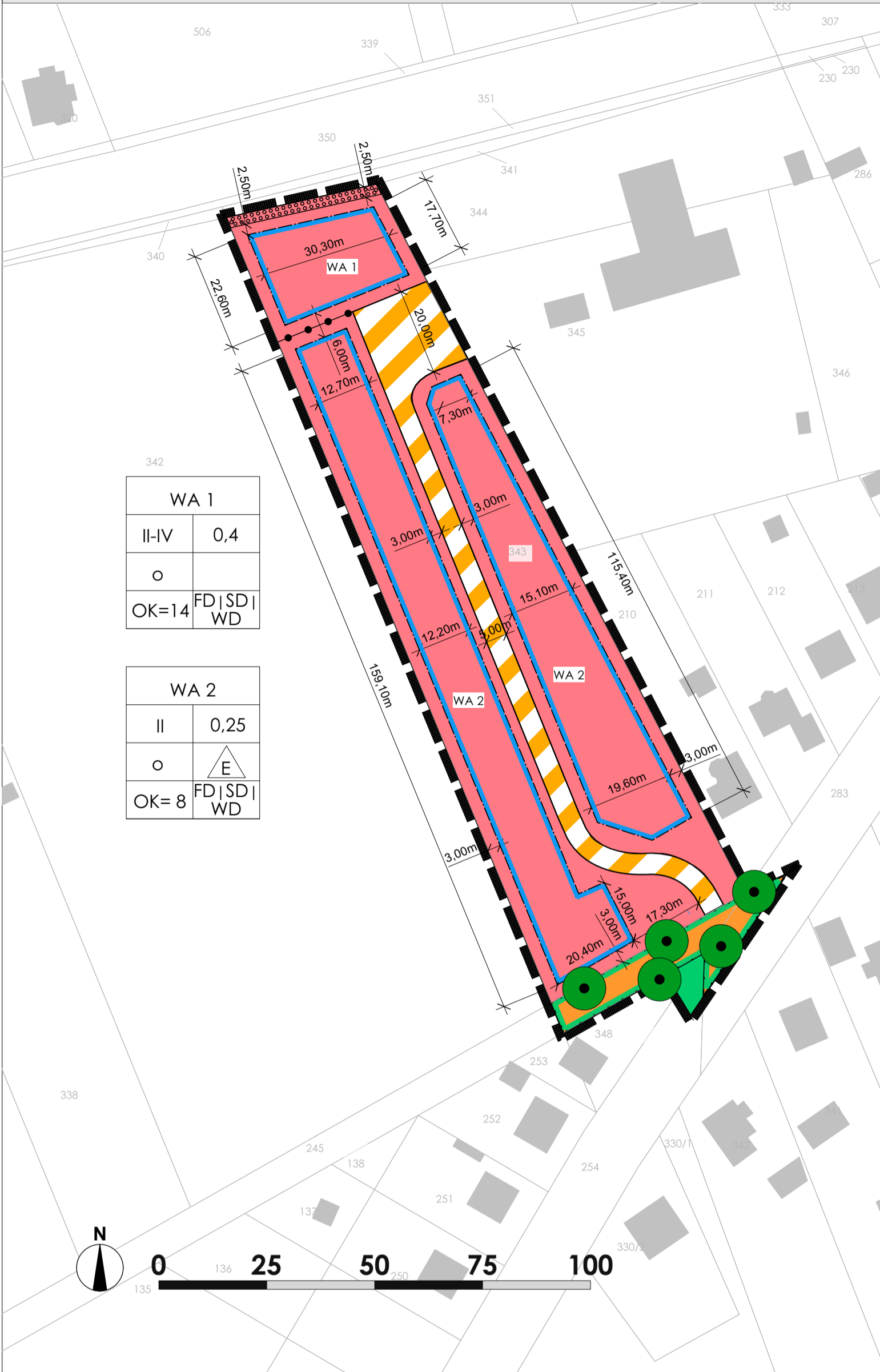


## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung (nach PlanVZ)

|  |   |
|--|---|
| <b>Auf der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)<br>WA - Allgemeines Wohngebiet  | <b>Grünflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)<br>Grünflächen   |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)<br>0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,25<br>II Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2<br>OK maximale Oberkante, z. B. 8 m | <b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)<br>Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>zu erhaltende/bestehende Bäume |
| <b>Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenze</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)<br>Nur Einzelhäuser zulässig<br>offene Bauweise<br>Baugrenze   | <b>Sonstige Planzeichen</b><br>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)<br>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |
| <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)<br>FD SD  WD<br>Flachdach   Satteldach   Walmdach  | <b>Planzeichen ohne Normcharakter</b><br>Bestandsgebäude<br>Flurstücksgrenze und -bezeichnung<br>5,00 Maß in Metern   |
| <b>Verkehrsf lächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)<br>Straßenbegrenzungslinie<br>öffentliche Verkehrsfläche<br>private Verkehrsfläche  | <b>Nutzungsschablone</b><br>Baugebiet<br>Zahl d. Vollgeschosse GRZ<br>Bauweise Hausform<br>Höhe baul. Anlagen Dachform  |

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO  
Es werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist auf 0,25 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 um den Faktor 50 von 100 zulässig, dadurch ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl von 0,375 auf den Baugrundstücken.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 20 Abs. 1 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf mindestens zwei und maximal vier festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist sie auf maximal zwei beschränkt.

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil des Bauwerks, wie die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Firsthöhe bei geneigten Dächern.

Die Oberkante ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit maximal 14 m festgesetzt. Die Oberkante ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit maximal 8 m festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abdrücken.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen Straßenseitigen Grundstücksgrenze.

##### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### 3.1 Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBO) sind zu berücksichtigen.

##### 3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hoffflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen (vgl. § 34 Abs. 4 S. 1 BbgWG).

#### 4. Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdächer, bzw. als Flachdächer zu errichten.

#### 5. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die Verkehrsflächen des Friedhofswegs werden als öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie werden von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebiets werden als private Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Die Verkehrsflächen umfassen die Gesamtheit der Nutzungen des Straßenraums (z.B. Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün oder Fuß- und Radwege). Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen. Stellplätze sind dabei in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

#### 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung auf Grundlage: § 87 Abs. 9 BbgBO  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### 7.1 Passiver Lärmschutz

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 18005 und DIN 4109

##### 7.1.1 Außenbauteile

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß  $[R_{w,geb}]$  nach DIN 4109-1:2018-01 aufweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{p,1}$  sind situationsabhängig gemäß Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

##### 7.1.2 Innenraumpegel von Schlafräumen

In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass nachts (22:00 - 06:00) bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel  $L_{p,1n}$  von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

##### 7.1.3 Unzulässigkeit der ausschließlichen Fensterlüftung

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ist eine Fensterlüftung in Schlafräumen nicht zulässig.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 7.1.4 Luftschallminderung durch Konstruktionen

In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind und eine freie Fensterlüftung auf Grund einer Außenlärmisolation über 45 dB nicht möglich ist, ist mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Verbauten, Läden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleistetem Luftlufbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,1n}$  30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

### 7.1.5 Ausnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

### 7.2 Belüftung von Aufenthaltsräumen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. Kann ein Innenraumpegel  $L_{p,1n}$  von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftaustausch durch eine schalldämmte fensterunabhängige, automatische Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

### 7.3 Außenwohnbereiche

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. 18. BImSchV  
In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen), straßenseitig zur Kolkwitzer Straße liegend, unzulässig. Außenwohnbereiche sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Lärmschutzmaßnahmen (z. B. vollverglasete Loggien oder allseitig verglaste Balkone) so abgeschirmt werden, dass der Immissionsgrenzwert von 59dB(A) am Tag eingehalten wird.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### 8.1 Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmter Biotope

##### VM1 - Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich flächig innerhalb der Grundstücke zu versickern.

##### VM2 - Versickerung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das unbelastete Niederschlagswasser ist über Sickermulden und Rigolen zu versickern.

##### VM3 - Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagswasseraufnahme

Die privaten Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

##### VM4/VB - Vermeidung von Kiesel- und Schottergärten

Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.

#### EH1 - Erhalt des Baumbestandes in der südlichen Grenzzone des Geltungsbereichs

Der Baumbestand der Allee ist vollständig zu erhalten. Die Bäume sind während des Straßenbaus durch Stammschutz zu schützen.

#### EH2 - Erhalt der Feldhecke an der östlichen Grenze

Der Bestand der Feldhecke ist vollständig zu erhalten.

#### 8.2 Beschreibung grünordnerischer Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

##### A1 - Pflanzung einer übershirmten Hecke (WA 1 mit GRZ 0,4)

Zur nördlichen Grenze ist eine übershirmte Hecke aus 1 Stück Baum und aus 30 Stück Sträuchern zu pflanzen. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelstark, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

##### A2 - Pflanzung von 2 Laubbäumen und 3 Großsträuchern (WA1 mit GRZ 0,4)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 2 Laubbäume und 3 Großsträucher zu pflanzen. Die Obstbäume für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm oder Halbstamm 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm. Die Großsträucher haben die Qualität, Solitär, 3-mal verpflanzt, Größe von 125 - 150 cm, Breite 80 - 100 cm und mit Ballen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

##### A3 - Pflanzung Solitärbaum (Wendehammer)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche, im Zentrum des Wendehammers, ist ein Solitärbaum zu pflanzen. Die Baumarten für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm. Die Baumarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

##### A4 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (WA2 mit GRZ 0,25)

Je 168 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Laubbbaum oder 10 Laubsträucher bzw. Klettergehölze zu pflanzen. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelstark, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

### II. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A4

|  |  |
|--|--|
| <b>Deutscher Arname</b><br>Winterlinde<br>Kleinkronige Winterlinde<br>Eberesche<br>Erie (trockene Standorte)<br>Gleditschie (dornlos)<br>Südlischer Zürgelbaum<br>Götterbaum<br>Baumhasel<br>Weißdorn<br>Schneeball<br>Pfaffenhütchen<br>Hartrieegel<br>Hasel<br>Liguster<br>Berberitze<br>Felsenbirne<br>Stechpalme<br>Heckenkirsche<br>Zaubernuss<br>Kletterhortensie<br>Blau-Regen<br>Efeu<br>Klettertrompete | <b>Wissenschaftlicher Arname</b><br><i>Tilia cordata</i> „Rancho“<br><i>Sorbus spec.</i><br><i>Alnus x spaethii</i><br><i>Gleditsia triacanthos</i><br><i>Celtis australis</i><br><i>Ailanthus altissima</i><br><i>Corylus corilana</i><br><i>Craegagus spec.</i><br><i>Viburnum spec.</i><br><i>Euonymus spec.</i><br><i>Cornus spec.</i><br><i>Corylus avellana</i><br><i>Ligustrum vulgare</i><br><i>Berberis julianae</i><br><i>Amelanchier spec.</i><br><i>Ilex spec.</i><br><i>Lonicera spec.</i><br><i>Hamamelis spec.</i><br><i>Hydrangea petiolaris</i><br><i>Wisteria floribunda</i><br><i>Hedera spec.</i><br><i>Campsis radicans</i> |
|--|--|

### III. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A1

|  |   |
|--|---|
| <b>Deutscher Arname</b><br>Winterlinde<br>Feld-Ahorn<br>Gemeine Eberesche<br>Eingriffeliger Weißdorn<br>Gemeiner Hartrieegel<br>Hasel<br>Gemeiner Flieder<br>Liguster<br>Spiere<br>Hecken-Rose | <b>Wissenschaftlicher Arname</b><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Acer campestre</i><br><i>Sorbus aucuparia</i><br><i>Craegagus monoxygna</i><br><i>Cornus sanguinea</i><br><i>Corylus avellana</i><br><i>Syringia vulgaris</i><br><i>Ligustrum vulgare</i><br><i>Spiraea nipponica</i><br><i>Rosa corymbifera</i> |
|--|---|

### IV. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A2

|   |  |
|---|--|
| <b>Deutscher Arname</b><br>Schmuck-Eberesche<br>Spitz-Ahorn<br>Kleinkronige Winterlinde<br>Schneeball<br>Rote Winterbeere<br>Waldspiere<br>Flieder<br>Sal-Weide | <b>Wissenschaftlicher Arname</b><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Acer platanoides</i><br><i>Tilia cordata</i> „Rancho“<br><i>Viburnum opulus</i> „Roseum“<br><i>Ilex verticillata</i><br><i>Physocarpus opulifolius</i><br><i>Salix spec.</i><br><i>Silya caprea</i> |
|---|--|

### V. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A3

|  |  |
|--|--|
| <b>Deutscher Arname</b><br>Winter-Linde<br>Erie<br>Schmuckbaum<br>Gold-Gleditschie<br>Gewöhnlicher Wacholder | <b>Wissenschaftlicher Arname</b><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Alnus x spaethii</i><br><i>Sophora japonica</i><br><i>Gleditsia triacanthos</i> „Sunbrust“<br><i>Juniperus communis</i> |
|--|--|

### VI. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A4

|  |  |
|--|--|
| <b>Deutscher Arname</b><br>Winterlinde<br>Kleinkronige Winterlinde<br>Eberesche<br>Erie (trockene Standorte)<br>Gleditschie (dornlos)<br>Südlischer Zürgelbaum<br>Götterbaum<br>Baumhasel<br>Weißdorn<br>Schneeball<br>Pfaffenhütchen<br>Hartrieegel<br>Hasel<br>Liguster<br>Berberitze<br>Felsenbirne<br>Stechpalme<br>Heckenkirsche<br>Zaubernuss<br>Kletterhortensie<br>Blau-Regen<br>Efeu<br>Klettertrompete | <b>Wissenschaftlicher Arname</b><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Sorbus decora</i><br><i>Acer platanoides</i><br><i>Tilia cordata</i> „Rancho“<br><i>Viburnum opulus</i> „Roseum“<br><i>Ilex verticillata</i><br><i>Physocarpus opulifolius</i><br><i>Salix spec.</i><br><i>Silya caprea</i> |
|--|--|

### AS - Anlegen von Gärten

Es sind im WA 1 406 m<sup>2</sup>, im östlichen WA 2 0,017 m<sup>2</sup> und im westlichen WA 2 2,514 m<sup>2</sup> Eigenheimgärten durch Ansaat von Wildblumenrasen, Blumen- oder/und Gemüsebeeten auch Hochbeete anzulegen.

### A6 - Ansaat von an Wildblumen reichen Magerrasen

Ansaat der Bankette und Standorte der Bestandsbäume 242 m<sup>2</sup>, mit an Wildblumen reichen Magerrasen. Die Wildblumen- und Grasarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

### II. Hauptartenliste Gräser, Wildblumen, Stauden für Maßnahme A6

**Landschaftsrassen mit Wildblumen**  
Gemeine Nachtkerze, Nattemkopf, Weg-Warte, Scabiosen-Flockenblume, Odernennig, Blaue Lupine, Heide-Nelke, Sand-Strohblume, Besenrauke, Wermut, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Schmalblättrige Doppelsame, Huftattich, Aufrechtes Fingerkraut, Echte Goldrute, Kleiner Wiesenkraut, Hasenkeie, Echtes und Weißer Steinklee, Hopfenklee, Milflerer Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Futter Esparsette, Roinarn, Topfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiherschnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lömmerstahl, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeiner Andorn, Gemeiner Hohlzahn, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Leimkraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeines Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut  
Aussaatmenge: 20 g/m<sup>2</sup> + 8 g/m<sup>2</sup>

### 8.3 Beschreibung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen

#### AS1 - Anbringen von Nisthilfen

Anbringen von einer Nisthilfe für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen von d= 24 bis 28 mm, oder d=32 mm oder d=45 mm je Grundstück.

#### AS4 - Anbringen von Fledermausquartieren

Es sind 4 Fledermausruhkästen im südlichen Baumbestand anzubringen.

## Hinweise

### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. §87BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß §85BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### Kampfmittel

Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach §3Abs.1Nr.1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.November2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß §2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### Denkmalschutz

Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und Abs.2BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs.3BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12BbgDSchG).

### Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans wurde gemäß § 11 BauGB ein ergänzender öffentlich-rechtlicher Vertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Cottbus/Chósebez und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez vom 26. April 2023 Gültigkeit erlangt.

### Rechtsvorschriften

#### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November2017 (BGBl.I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

#### Bauutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November2017 (BGBl.I S.3786), die zuletzt durch Artikel2 des Gesetzes vom 3.Juli2023 (BGBl.2023Nr.176) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.Dezember1990 (BGBl.I 1991S.58), die zuletzt durch Artikel3 des Gesetzes vom 14.Juni2021 (BGBl.I S.1802) geändert worden ist.

#### Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.November2018 (GVBl.I/18,[Nr.39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.September2023 (GVBl.I/23,[Nr.18]).

#### Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchs)

vom 27.Februar2013.

#### Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist.

#### Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

#### Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 82]).

#### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alllasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 304)

#### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

#### Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

#### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

#### 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 die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

#### Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG)

vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22).

#### Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zul. geändert G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr.15)

#### Erlas des MLUK

vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei Pflanzungen in der freien Natur“

#### Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft

zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019.

### Verfahrensvermerke

#### Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan \_\_\_\_\_ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den..... Siegel .....  
Unterschrift

#### Ausfertungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans \_\_\_\_\_ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Cottbus, den..... Siegel .....  
Unterschrift

#### Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebez am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Cottbus, den..... Siegel .....  
Unterschrift

#### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Cottbus, den..... Siegel .....  
Unterschrift

## Übersichtplan

(Quelle: Brandenburgview)

Stadt / Mesto

**Cottbus**  
**Chósebez**

Bebauungsplans Nr. W/50/133  
„Kolkwitzer Straße Süd 2“

Verfahrensstand  
**Vorentwurf, Stand 05.07.2024**  
**Maßstab 1:1.000**

|  |  |
|--|--|
| Planverfasser<br><b>kollektiv stadtsuch GmbH</b> | Vorhabenträger<br><b>Schröter-Immobilien GmbH &amp; Co. KG</b> |
| Rudolf-Breitscheid-Straße 72<br>03046 Cottbus    | Kreuzgasse 12<br>03044 Cottbus                                 |

Plangeber  
**Stadt Cottbus/ Chósebez**  
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus