Planzeichnung

Plangrundlage:
Amtlicher Lageplan: Strese und Rehs, ÖbVI, DHHN2016, Stand örtl. Aufnahme: Juni 2022, mit Teilungsentwurf (Mai 2023)| Alkis Daten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

0 50 m N

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.06.2022 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. Jörg Rehs, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. N/32/129 "Wohngebiet Richard-Wagner-Straße" 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 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

2.2 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in einer Tiefe von 5,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, deren Grundfläche 10 m^2 nicht überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

4. Wohngebiet

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 10 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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.
Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zweireihige Hecken aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Fortsetzung Grünordnerische Festsetzungen

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 75% der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.

4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Zufahrten in einer maximalen Breite von 4,5 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Einfriedungen

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenbegrenzungslinie der Richard-Wagner-Straße blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Stahl sowie standortgerechte Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen dabei eine maximale Höhe von 1,50 m, bezogen auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

6. Ausschluss von Schottergärten

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Hinweise

Artenschutz
Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittelbar. Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen/Eier sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

Alleenschutz Richard-Wagner-Straße
Die Straßenbäume in der Richard-Wagner-Straße sind Teil einer Allee und unterliegen damit dem Alleenschutz gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 06) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

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 (§ 19 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK = 78,00 m ü. NHN — Gebäudeoberkante als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 2.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (i. V. m. textl. Festsetzung 4.2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

FD — Flachdach

OK Schacht = 70,30 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt (i. V. m. textl. Festsetzung 5.1)

Plangrundlage
(ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

184 — Flurstücksnummer

70.5 — Höhenangaben in Metern über NHN

Bebauungsplan Nr. N/32/129 "Wohngebiet Richard-Wagner-Straße", Stadt Cottbus/Chóśebuz

Plangeber

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

Auftraggeber

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
20.06.2023	594 x 594 mm	1:500	JH
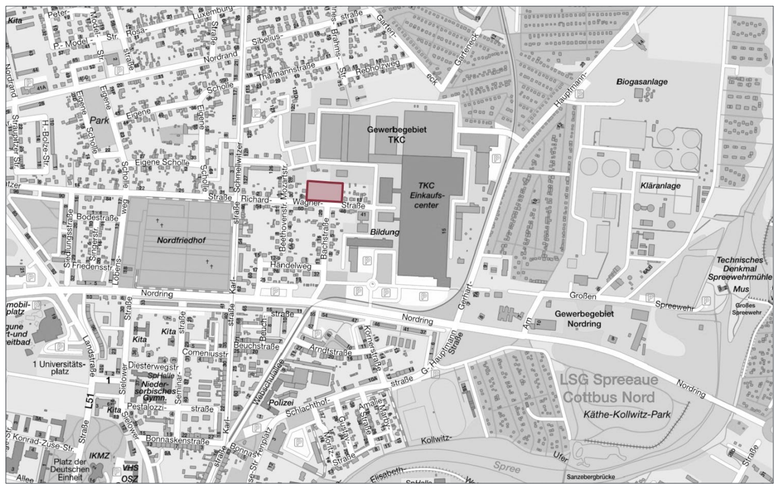
Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet I o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal der Stadt Cottbus, geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx)