NORD

0m 25 50 100m

Maßstab 1:1000

Planunterlage: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK)
Quellenangabe: Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 10/2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA1 — Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

- private Grünflächen "Spielplatzanlagen", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

sonstige Festsetzungen

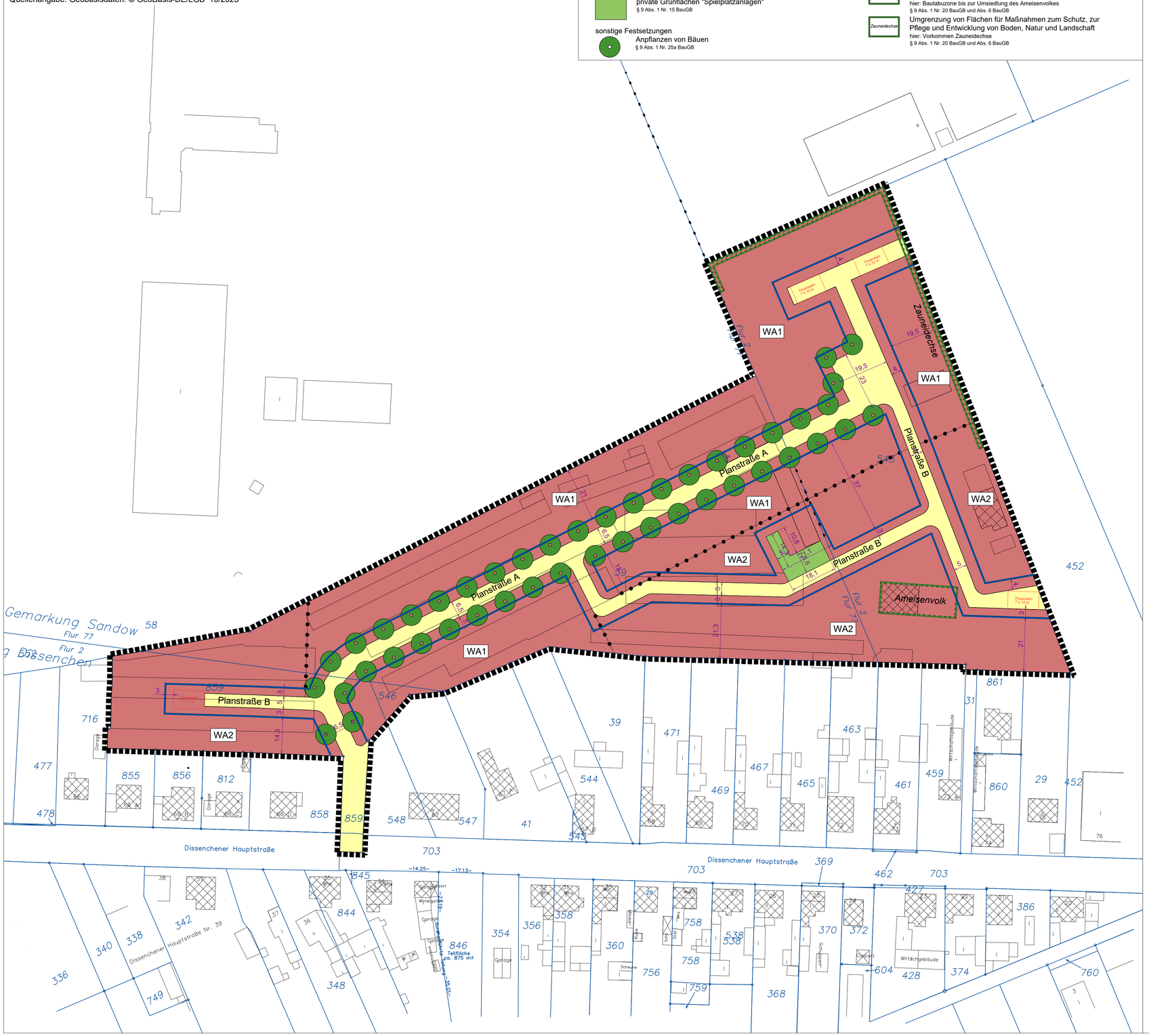
- Anpflanzen von Bäuen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- 15 — Bemaßung in Meter
- Feuerwehr 7 x 12 m — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Aufstellfläche für die Feuerwehr 7,0 m x 12,0 m, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes, § 1 Abs. 4 BauGB

Hinweise

- Ameisenvolk — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Bautabuzone bis zur Umsiedlung des Ameisenvolkes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Zauneidechse — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Vorkommen Zauneidechse, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig
   - Wohngebäude,
   - nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
   - der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m².

   Ausnahmsweise können zugelassen werden
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften

   Unzulässig sind
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig
   - Wohngebäude,
   - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

   Ausnahmsweise können zugelassen werden
   - Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler).

   Unzulässig sind
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Läden,
   - nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt: WA 1 III / WA 2 II.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

5. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 6,0 m zu festgesetzten Straßenverkehrsfläche einhalten.
   (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind geeignete und durch die Abfallentsorgung erreichbare Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter für die Grundstücke der Stichstraßenanlieger einzuordnen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8. Bei Dachflächen mit einer Größe > 150 m² sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

9. Innerhalb der Grundstücke des Baugebietes sowie innerhalb der Verkehrsflächen ist das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

10. Im Plangebiet sind mindestens 45 Bäume mit einem Abstand von 2,5 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche Planstraße A anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 12,0 m. Die Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf parallel zur Straßenbegrenzungslinie um 3,0 m abgewichen werden. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

11. Einfriedungen sind je Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm - 20 cm Bodenabstand auszuführen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig.
    (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

KENNZEICHNUNGEN

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengrundgutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

VERMERKE / HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) und Abriss der Garagen und sonstigen baulichen Anlagen ist ein Vorhandensein, insbesondere von Fledermäusen, Brutvögeln, Ameisen und Reptilien auszuschließen.

Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten für Vogelarten der Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen 6 Ersatznistkästen für Nischenbrüter und 2 Ersatznistkästen für Höhlenbrüter in entsprechend geeigneten Lebensräumen anzubringen.
Als Ausgleich für die Zerstörung von Quartiersstrukturen von Fledermausarten sind auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen 9 Ersatzquartierskästen in entsprechend geeigneten Lebensräumen anzubringen.

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Pflanzliste als Festsetzung

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Gemeine Esche	*Fraxinu·s excelsior*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Winterlinde	*Tilia cordata*

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen" in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, ... (Siegel) .....
Bürgermeister, Unterschrift

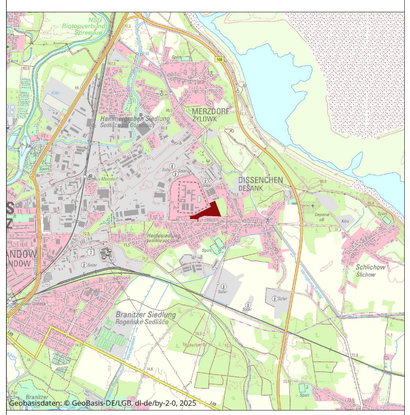
Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom ..... übereinstimmt.

Cottbus, ... (Siegel) .....
Bürgermeister Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Stelle, bei der Bebauungsplan "Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen" auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. ...../ Jahrgang ..... 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der „Bebauungsplan "Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen" ist am ..... in Kraft getreten.

Cottbus, ... (Siegel) .....
Bürgermeister Unterschrift



Stadt/Město

Cottbus/Chóśebuz

Ortsteil Dissenchen-Schlichow/Dešank-Šlichow/Sandow

Bebauungsplan

"Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen"

1. Entwurf Juli 2026 (07.07.2026)

Stadt Cottbus/Chóśebuz
vertreten durch den
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de