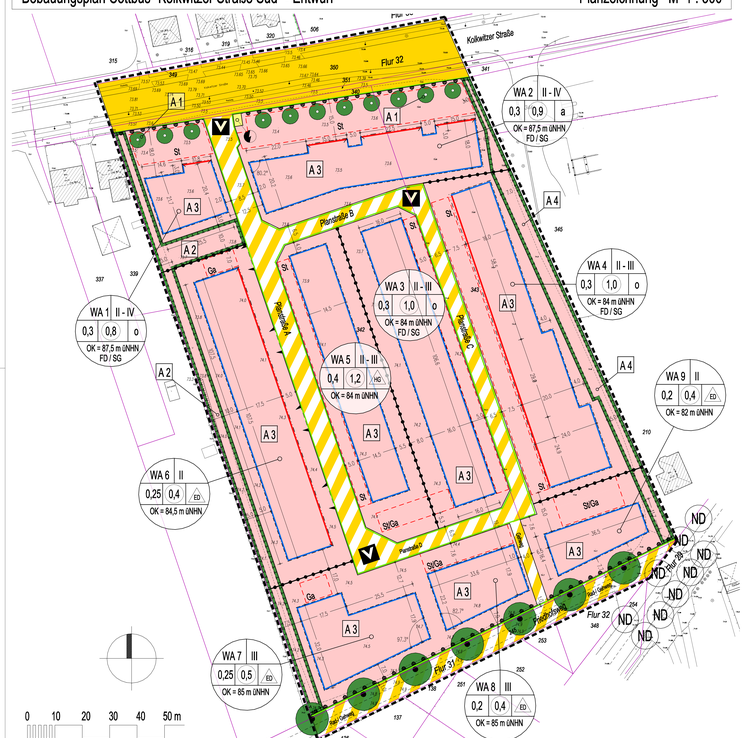
Bebauungsplan Cottbus "Kolkwitzer Straße Süd" - Entwurf

Planzeichnung M 1 : 500



Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 19 und 21a BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II - IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- u. Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK = 84,0 m üNHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung und eine Gebäudelänge bis 80 m
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
HG	Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich Tempo 30-Zone
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 29a BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen (nur Anzahl, keine Standortfestsetzung)
- Erhaltung von Bäumen (Allee gesetzlich geschützt gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

- Ga — Garagen und Carports
- St — Stellplätze
- WA 1 | II-III | 0,3 | 0,8 | o | OK 85,0 m üNHN — Nutzungsschablone (Beispieleintrag)
  Art der Nutzung mit Gebietsbezeichnung/ Vollgeschossanzahl
  Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl/ Bauweise
  Höhe baulicher Anlagen mit Höhenbezug
  Dachform nach § 87 Abs. 1 BbgBO (Beispiel Flachdach/ Staffelgeschoss)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

- ND — Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER - KARTENUNTERLAGE

- Gebäudemriss
- Bauliche Anlage vorhanden
- Straßeneinfahrbahn
- Weg
- Flur 31 / Flur 32 — Flurwechsel (z.B. 31 < > 32)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Einfriedung
- 83 — Flurstücksbezeichnung
- 74,7 — Bestandsgeländehöhe

Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in den WA- Gebieten:
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale, kulturelle, ecclesiastischen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig:
1. der Verwaltung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, ecclesiastischen
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

In den Gebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
1. der Verwaltung des Gebietes dienende Läden
2. der Verwaltung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für die Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ausgeschlossen.
Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind möglich, wenn der zusätzliche, nicht bilanzierte Versiegelungsgrad ausgeglichen wird.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist zeichnerisch und geldsteweise in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie gilt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter maßgebender Grundstücksfläche zulässig sind.

2.3 Höhe von baulichen Anlagen

(§§ 16 Abs. 2 N.4, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird zeichnerisch und geldsteweise in der Nutzungsschablone bezogen jeweils auf ein über NHN festgesetzt. Die Höhe ist die Gebäudehöhe am höchstgelegenen Teil des Gebäudes. Das kann die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder der Firstpunkt bei geneigten Dächern.
Die festgesetzte Höhe ist in über NHN kann ausnahmsweise auf Tatsächlichen bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn notwendigenmeitische, baulichenergetische und baubeichnische Anforderungen, die aus der BbgBO entstehen (z.B. Lichte Raumhöhe, Wärmedämmung, Dachkonstruktion, Gründach u.ä.) dies erfordern.

Die festgesetzte Höhe gilt ausnahmsweise nicht für Aufbaugarragen und im Zusammenhang mit der Gebäudeerstellung stehende, untergeordnete technische Auf- und Anbauten, wie Lüftungs-, solarthermische und Photovoltaikanlagen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Garagen und Carports

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen und Carports zulässig.

3.2 Baulinie

(§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Eingänge, Garagenein/fahrten und Treppenräume von der festgesetzten Baulinie ist bis zu 2b % der Gebäudetiefe, aber nur bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Passiver Lärmschutz

(i.V. mit DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und DIN 4109)

4.1.1 Außenbauteile

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß. ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß Ermittlung nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

4.1.2 Innenraumpegel von Schlafräumen

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

4.1.3 Unzulässigkeit der ausschließlichen Fensterlüftung

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

4.1.4 Luftschalldämmderung durch Konstruktionen

In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind und ohne freie Fensterlüftung auf Grund einer Außenlärmsituation über 45 dB nicht möglich ist, ist mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Lärbe oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem beigeöffneten Fenster und geweißteiesster Beilüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{pA} 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

4.2 Außenwohnbereiche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, straßenseitig zur Kolkwitzer Straße liegend, unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind verglaste Ausführungen, wie vollverglaste Loggia und allseitig verglaster Balkon oder Lärmschutzmaßnahmen, die sicherstellen, dass das Schutzziel < 59 dB am Tag in Anlehnung an die 16. BImSchV eingehalten wird.

4.3 Belüftung von Aufenthaltsräumen

Kann ein Innenraumpegel L_{pA} von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftwechsel durch eine schallgedämmte fensterunabhängige, automatische Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

4.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Gutachten vom 13.07.2022 oder einer fortgeschriebenen Fassung abzuleiten oder situationsbezüglich zu ermitteln.

4.5 Ausnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können ausnahmsweise in Form von Einzelfallbetrachtungen zugelassen werden, wenn durch einen Außenlärmpegel durch Gebäudeanordnung und bauliche Maßnahmen im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, so dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichend sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen

In den Wohngebieten ist allgemein eine Befestigung von Stellplätzen und den Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit 20% Fugenanteil) zulässig. Wege und Lufturdrittelgleisgleit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

1.2 Niederschlagsversickerung

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf geeigneten Bodenflächen innerhalb des Geltungsbereiches schadlos zu versickern bzw. einer weiteren Nutzung zuzuführen.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit mindestens 10 cm Bodenabstand zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Pflanzung Baumreihe (A1)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind mindestens 11 Laubbäume Hst. Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

2.2 Pflanzung von Bäumen und Hecken (A2)

Im durch Planzeichen begrenzten Randstreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind mindestens 24 Laubbäume der Wildobstbäume Hst. Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und 2.366 m² Hecken anzupflanzen.

2.3 Baumpflanzung auf Wohnbaugrundstücken (A3)

Auf jedem für eine Wohnbebauung zugelassenen Baugrundstück sind je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens eine hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang 12-14 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang 8-10 cm zu pflanzen.

2.4 Begrünung östliche Plangebietsgrenze (A4)

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke in einem Gesamtumfang von 1.065 m² zu pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage des § 87 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO sind bauordnungsrechtliche Bestimmungen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Dachgestaltung

(i.V. mit § 9 BbgBO)

1.1 Dachform

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gebäude mit Dachneigungen über 10° Dachneigung nicht zulässig. Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (FD).

1.2 Dachgeschossausbildung

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit 2 bis 4 Vollgeschossen zulässig. Das 4. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Es muss an allen Gebäudeseiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

2. Außenflächengestaltung

(i.V. mit § 9 BbgBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

(i.V. mit § 9 BbgBO)

3.1 Allgemein sind Einfriedungen als Heckenpflanzung und als Maschendraht-, Stab- oder Drahtgitterzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,80 m über Geländе haben.

3.2 Gabionenanlagen sind als Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

3.3 Massive bauliche Einfriedungen aus künstlichen Baustoffen, wie geschlossene Betonwände und Mauerwerkswände sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinweise

DIN-Normen

Sofern in den Lärmschutzuntersätzen keine Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. in der Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen o.ä. Funde entdeckt, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Auf entdeckten Bodenkulturen und die Erdarbeitsgeräte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel) vom 23.11.1996 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Beim Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

Externer Eingriffsausgleich - Waldunterbau

Auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Strebitz, Flur 37, Flurstück 277 sind auf 12.835 m² Maßnahmen des Waldunterbaues und der Waldneigestaltung auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der im Gründurchgangsplan dargestellten Flächenanteile durchzuführen.

Es sind alle nicht heimischen Gehölze sowie Kompostaufhaufen zu beseitigen und ein 40 m breiter Waldsaum durch Unterbau mit Baumen der nachfolgenden Gehölzartenliste vorzunehmen. Nördlich und südlich ist unter Schonung des Bestandes ein heimischen Gehölzartenliste ein jeweils 20 m breiter gestufter Waldrand gemäß Gehölzartenliste zu anbeschaten.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird der externe Eingriffsausgleich vollständig den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit 12.835 m² Fläche für den Grundanteil bzw. die Grundstücksgroße, die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen, die Pflanzungskosten sowie die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Artenempfehlungen für Pflanzungen - Gehölzartenliste

Für die Kompensationspflanzungen sind nachfolgende Gehölze zu verwenden:

Laubbäume - Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12 - 14 cm (A1, A2, A3, A4)

Amberbaum
Blumenesche
Europäischer Zürgelbaum
Hainbuche
Hopfenbuche
Platane
Sandbirke
Spitzahorn
Traubenkirsche
Winterlinde

Kulturobstsorten - Hochstamm, 3- 4-jährig auf Sämling; StU 8-10 cm (A1, A2, A3, A4)

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche

Wildobst - Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm (A1, A2, A3, A4)

Baumhasel
Easkastanie
Vogelkirsche
Gedöfte, Mehlbeere
Kirschpflaume
Mispel
Schofbeere-Apfel
Schwedt. Obelsbe
Schwarzer Maulbeerbaum
Schwedische Mehlbeere
Thüringische Mehlbeere
Walnuss
Weißer Maulbeerbaum
Wildpflaume 'Ziberle'

Strauücher - verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100cm (A2, A3)

Berberitze
Brombeere
Eingriffliger Weißdorn
Faulbaum
Haselnuss
Hundsrose
Kornelkirsche
Rote Johannisbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Kreuzdorn
Hundsrose
Pfaffenhütchen
Salweide
Filzrose
Wainrose

Artenempfehlungen externer Eingriffsausgleich

Gehölzartenliste Waldunterbau - Bäume I. + II. Ordnung

Traubeneiche 70 %)
Winterlinde (15 %)
Hainbuche (15%)

Pflanzliste 2: Gehölzartenen Waldrand

Strauücher (80%)
Eingriffliger Weißdorn
Graswelde
Hundsrose
Kreuzdorn
Rote Johannisbeere
Strauchhasel

Bäume II. Ordnung (20%)
Sandbirke
Faulbaum
Eberesche

Artenschutz

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Maßnahmen des Artenschutzes gemäß Artenschutzfachbeitrag (AFB) zu beachten.

Baustellicher Lärmschutz (Vermeidungsmaßnahme V1)

Einhaltung der Baszeiten werktags 7.00 - 20.00 Uhr
Einsatz von Baumaschinen (Stand der Technik / 32. BIMsVV)

Baustellicher Gehölzschutz (Vermeidungsmaßnahme V3)

Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 für im Geltungsbereich zu erhaltende und daran angrenzende Gehölzbestände

Bauzeitlicher Bodenschutz (Vermeidungsmaßnahme V5)

1. Bei Erreichung baulicher Anlagen ist der Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Abstand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen.
2. Während der Bauarbeiten ist auf eine schichtgerechte, nachgeordnete Behandlung, Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubes gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu achten.
3. Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der belastete Erdreich ist sofort auszuheben und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser entsteht.
4. Während der Baustellenzeit entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bauzeitlicher Grundwasserschutz (Vermeidungsmaßnahme V9)

Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der belastete Erdreich ist sofort auszuheben und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser entsteht.

Stellplatzsatzung

Für die Ermittlung der nach § 49 BbgBO notwendigen Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder gilt in der Stadt Cottbus die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (BbPb vom 21.11.2004).

Kinderspielplatzsatzung

Die Stadt Cottbus hat am 21.11.2021 eine Spielplatzsatzung erlassen, die die Pflichten des Bauherrn und Ausführenden von privaten Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen regelt.

Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Im Verfahren abgegebene Hinweise zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind fallkonkret im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der landesrechtlichen Vorschriften zu beachten. Das betrifft insbesondere die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen als auch die Sicherung der sonderrechtlich geforderten Bedingungen für die Feuerwehr.

Abwasserentsorgung

Im Verfahren abgegebene Hinweise zur Abwasserentsorgung und gesetzliche Regelungen und Vorschriften sind fallkonkret im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Abfallentsorgungssatzung

Im Verfahren abgegebene Hinweise zur Abfallentsorgung sind auf der Grundlage der Satzung fallkonkret im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der Satzung Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in die Urkunde des Bebauungsplans wird dieser Rechtsvorschrift gerecht und der Hinweischrift entsprochen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

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

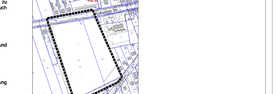
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 9.Mär 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S.286), zuletzt kürzlich am 3. Juli 2024 (GVBl.I/24, Nr. 36)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum
Bundesnaturschutzgesetz
(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9 S.11).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale
im Land Brandenburg
(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)
vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 9 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5.Mär 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9 S. 9)

Überschichtplan



Stadt / Ortsteil
Cottbus
Chósebuz

Vorhabenbezeichnung
Bebauungsplan W/50/126 "Kolkwitzer Straße Süd"

Verfahrensstand
Entwurf für die Veröffentlichung / 25.07.2025 / M 1:500

Planverfasser
Dr.-Ing. Harald Kühne
Architekt SIDA
Kostenstraße 6
03046 Cottbus

Vorhabenträger
LUNA Immobilienmanagement GmbH
Schillerstraße 58
03046 Cottbus

Plangeber
Stadt Cottbus/ Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Bearbeitung: BBS + SIA