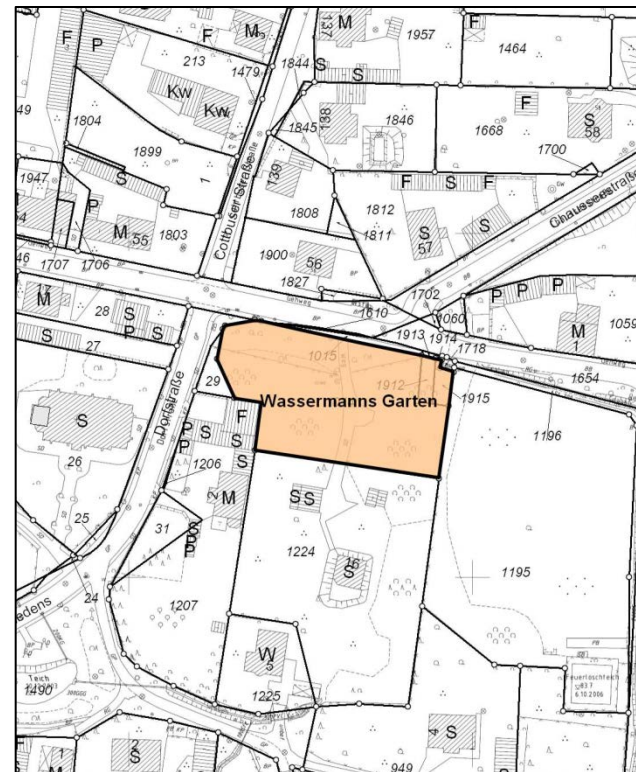




This detailed map shows the Plangebiet area in Berlin. A red-outlined area is located at the intersection of Wilhelm-Pieck-Straße and the road leading to the L50. The map includes the following labels:

- Streets:** Seegrabenstraße, L50, Am Lausitz-Park, Wilhelm-Pieck-Straße, Chaussee, Madlowerstraße, Gallincherstraße, Dobbertenerstraße, Grötscher Straße, Gartenstraße, Lindenweg, Pappelweg, Eichenweg, Sachsendorfer Weg, Seegraben, Madlower Chaussee, Zielona, Hegelstraße, Schopenhauer Straße, Am Marktkauf, Am Lausitz-Park, Am Sportplatz, 5 Am Sportplatz, 6 Platz des Friedens, 7 Denkmalsweg.
- Landmarks:** Lausitz Park, Gewerbegebiet, Reinhard-Lakomy Grundschule, SpHalle, Hort, Kita, Garten, Grötscher.
- Other:** 15, 36, L50, 6, 7, PLANGEBIET (in large black letters), Groß Gaglow Gogolow (in large blue letters).



Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus

Vorlage IV-034/19 – Bebauungsplan „Wassermanns Garten“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Ziel des Verfahrens: Schaffung von Planungsrecht für zwei Einfamilienhäuser

Verfahren nach § 13 b BauGB

- Plangebiet liegt in einem Außenbereich im Innenbereich
- Rechtsvorschriften des § 13 a finden tlw. Anwendung
d.h. - es bedarf keiner Umweltprüfung und Umweltbericht
- FNP ist in Folge zu ergänzen

Aufstellungsbeschluss:	25.04.2018
frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit:	05.07.2018
frühz. Beteiligung der TÖB / Behörden / Nachbargem.:	24.08.2018 – 28.09.2018
Offenlage nach § 3 (2) BauGB:	30.04.2019 – 04.06.2019

Fachbeitrag Artenschutz wurde aufgestellt

- Festsetzung v. CEF-Maßnahmen im B-Plan für Verlust v. Brutplätzen für Haus- u. Feldsperling sowie Star und
3 Sommer und 2 Winterquartiere für Fledermäuse

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für die zu fällenden Bäume sind gem. der Baumschutzsatzung zu erbringen

- 19 Bäume müssen bei vollständiger Ausnutzung des Baufeldes gepflanzt werden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

Grundflächenzahl als Höchstmaß | Grundfläche als Höchstwert
Firsthöhe als Höchstwert | Traufhöhe als Höchstwert
Höhenbezugspunkt über DHHN2016
Geschossigkeit als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsfächen

private Straßenverkehrsfäche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgarten
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Erhalt von Einzelbäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der
Anlieger Flurstück 1224, Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Erläuterungen

Bemaßung in Meter
15,00m

PLANUNTERLAGE

Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

Bestand: Straßen und Wege

Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern

Bestand: Standort Baum mit Baumnummer
aus Baumkataster

Bestand: Zäune

Bestand: Erdaufschüttung mit Angabe der Geländehöhe

PLANZEICHNUNG

Gemarkung Groß Gaglow
Flur 1



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind allgemein zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

2. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.

4. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² errichtet werden. Nicht zulässig sind Garagen, Stellplätze und Carports.

5. Hauptgebäude müssen traufständig zur Chausseestraße und parallel zur Baugrenze errichtet werden.

6. Hauptgebäude dürfen nur mit steil geneigtem symmetrischem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 35° - 45° betragen. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur kleinformatige Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitfarben zulässig.

7. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Brutplätzen bei Haus- und Feldsperling sowie beim Star sind 6 spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

8. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren für die Fledermaus sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung, 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwieger anzubringen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbau-maßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind ertauglich (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf.

HINWEIS UND VERMERKE

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung ...) zu beachten sind.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume sind gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung zu erbringen. Die Anträge sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einzuholen.

Baumaßnahmen sind nur zulässig wenn sicher gestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

