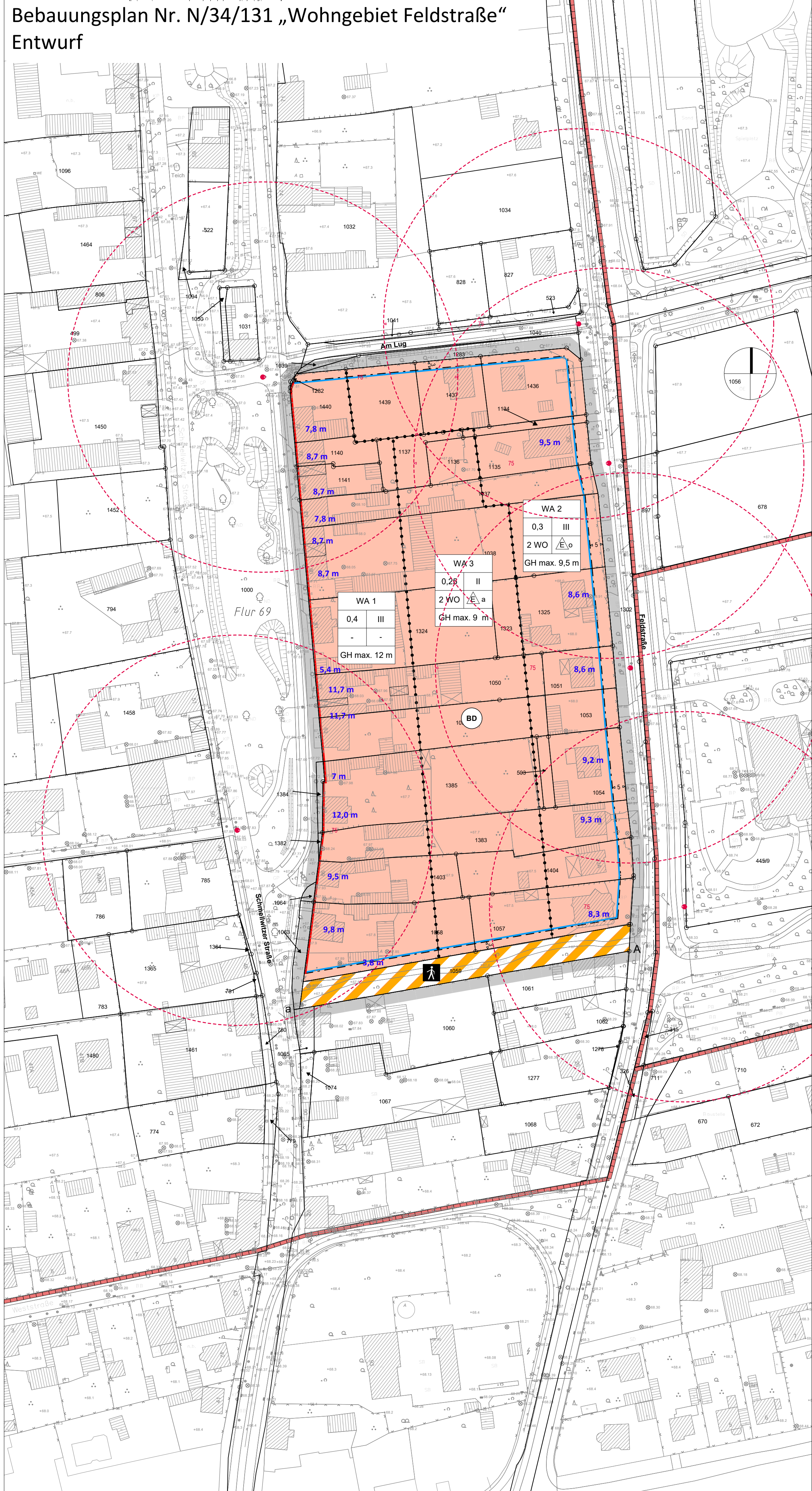


Bebauungsplan Nr. N/34/131 „Wohngebiet Feldstraße“
Entwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1	
2	3
4	5
6	

Nutzungsschablone / Füllschema

- 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
- 2 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 3 - Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 4 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 6 - Höhe bauliche Anlage (§ 16 BauNVO)
- GH - Zulässige maximale Gebäudehöhe (Höhe Attika) in Metern, z.B. 9,5, Bezugsebene gem. TF 4

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

a - A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter

Bemaßung

Eintragungen in der Plangrundlage

Gebäudebestand

Baumbestand

Geländehöhen

Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen

Gebäudehöhen im Bestand

Sonstige Darstellungen

Hydranten mit Darstellung des Aktionsradius von 75 m

Pflanzliste

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Textliche Festsetzungen

Textfestsetzung Nr. 1:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 2:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 3:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 4:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen auszubilden. Für das dritte Vollgeschoss sind eine Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad sowie ein Drempe von nicht mehr als 80 cm zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein drittes Vollgeschoss und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einer Ausbildung als Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen sind für das dritte Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und für das zweite Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad sowie ein Drempe von nicht mehr als 80 cm zulässig.
Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses muss das dritte Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und das zweite Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 3 an mindestens zwei Fassaden um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Fläche des dritten Vollgeschosses im Baugebiet WA 2 und des zweiten Vollgeschosses im Baugebiet WA 3 darf max. 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 5:
Für die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt eine Geländehöhe von 68,00 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 als Bezugsebene.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 6:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 2 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 7:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge eines Einzelhauses darf 15 m nicht überschreiten. Der Begriff „Länge“ bezieht sich auf die Fassade, die parallel zur Feldstraße verläuft. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.
Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO

Textfestsetzung Nr. 8:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Textfestsetzung Nr. 9:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Textfestsetzung Nr. 10:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textfestsetzung Nr. 11:
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60% der Dachflächen von flach geeigneten Dächern (Neigung bis 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Textfestsetzung Nr. 12:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 13. Dezember 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplans N/34/21 "Schmellwitz Anger" außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich eines Bodendenkmals mit der Bezeichnung „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (Nr. 6021).

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus.

Niederschlagswasserversickerung
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.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage II.1-003/25 StvV

Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

Schottergärten
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) 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.

Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze als 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.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind darüber hinaus auch Mauern mit Putz- oder Klinkerfassade und einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus hat am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. N/34/131 „Wohngebiet Feldstraße“ gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chósebus, den Siegel Stadt Cottbus/Chósebus
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung:
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. N/34/131 „Wohngebiet Feldstraße“ wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung einschließlich der Anlagen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus vom übereinstimmt.

Cottbus/Chósebus, den Siegel Stadt Cottbus/Chósebus
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N/34/131 „Wohngebiet Feldstraße“ ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Cottbus/Chósebus, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Cottbus/Chósebus, den Siegel Stadt Cottbus/Chósebus
Der Oberbürgermeister

Katastervermerk:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2023 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Siegel Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich
Geoinformation und Liegenschaftskataster

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Stadt Cottbus/Chósebus
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NHN)
Gemarkung: Gemarkung Schmellwitz
Flur: 69
Flurstücke: 503, 1037, 1038, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1057, 1058, 1134, 1135, 1136, 1137, 1140, 1141, 1323, 1324, 1325, 1383, 1385, 1403, 1404, 1436, 1437, 1439, 1440
Vermesser: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus
Planstand: Juni 2023

Übersichtsplan DTK10, Maßstab 1:25.000 | © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Vorhaben Vorhabenbeträger

Bebauungsplan Nr. N/34/131 „Wohngebiet Feldstraße“

Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus Fachbereich 61 - Stadtentwicklung Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus

Entwurf

gearbeitet	Schmidt, Pogoda
gezeichnet	Sy

Maßstab 1:1000 Projekt-Nr. L-23-13
Planformat DIN A1 Datum 07.11.2024

Stadt Land BREHM

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbH
Planungsbereich für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03376 53197 30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de